

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Anlagefonds schweizerischen Rechts, Kategorie Immobilienfonds.

EMISSION NEUER ANTEILE – JULI 2025

Zeichnungsfrist:	vom 23. Juni bis zum 4. Juli 2025, 12.00 Uhr	
Bezugsverhältnis:	17 bisherige Anteile (17 Bezugsrechte) berechtigen zum Bezug von 2 neuen Anteilen des Patrimonium Swiss Real Estate Fund	
Zeichnungspreis:	CHF 155.00 netto pro neuen Anteil	
Liberierung:	11. Juli 2025	
Fondsleitung:	Patrimonium Asset Management AG, Baar	
Depotbank:	Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne	
Valorennummer/ISIN/Symbol:	Anteile:	3 499 521 / CH0034995214 / PSREF
	Bezugsrechte:	145 700 428 / CH1457004286 / PSREF1

Fondsleitung:**Depotbank:**

Dieser Prospekt stellt keine persönliche Empfehlung für den Kauf oder Verkauf von Fondsanteilen dar. Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund dürfen nicht in einer Rechtsordnung verkauft werden, in der ein solcher Verkauf rechtswidrig sein könnte. Die mit bestimmten Titeln verbundenen Risiken sind nicht für alle Anlegerinnen und Anleger geeignet.

1. INHALT

1.	INHALT	2
2.	WICHTIGER HINWEIS	3
	Inhalt des Prospekts	3
	Keine Empfehlung	3
3.	VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS ..	4
	Allgemeines	4
	U.S.A., U.S. persons	4
4.	ZEICHNUNGSANGEBOT	5
4.1	Ausgegebene Anteile	5
4.2	Zeichnungsfrist	5
4.3	Bezugsverhältnis	5
4.4	Zeichnungspreis	5
4.5	Ausübung der Bezugsrechte	5
4.6	Bezugsrechtshandel	5
4.7	Liberierungsdatum	5
4.8	Verkaufsrestriktionen	5
4.9	Verbriefung	6
4.10	Dividendenberechtigung	6
4.11	Handel der Fondsanteile	6
5.	ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND	6
5.1	Verwendung des Emissionserlöses	6
5.2	Zielmarkt	6
5.3	Patrimonium Swiss Real Estate Fund	6
5.4	Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren	7
5.5	Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren	7
5.6	Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren	7
5.7	Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss	7
5.8	Aussichten des Patrimonium Swiss Real Estate Fund	7
6.	SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE	7
7.	KONTAKT	7
	Fondsleitung	7
	Depotbank	8
8.	VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS	8

2. WICHTIGER HINWEIS

Inhalt des Prospekts

Weder die Veröffentlichung dieses Prospekts noch jegliche auf dieser Veröffentlichung gründende Transaktionen bedeuten, dass seit der Drucklegung dieses Prospekts keine Veränderungen betreffend den Fonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund, einen Immobilienfonds schweizerischen Rechts (nachfolgend: «PSREF»), stattgefunden haben oder dass die in diesem Dokument enthaltenen Informationen zu irgendeinem Zeitpunkt nach Drucklegung dieses Prospekts vollständig und korrekt sind.

Die zukunftsbezogenen Aussagen in diesem Prospekt umfassen Vorhersagen, Einschätzungen und Prognosen, die sich auf Informationen stützen, über welche die Fondsleitung zum Zeitpunkt der Drucklegung dieses Prospekts verfügt. Die zukunftsbezogenen Aussagen geben die gegenwärtigen Ansichten und Prognosen der Fondsleitung wieder. Sie stellen keine historischen Tatsachen dar und bieten keine Gewähr für die zukünftige Finanzlage, Geschäftstätigkeit, Performance oder die zukünftigen Ergebnisse des Fonds PSREF. Verschiedene Faktoren, Risiken und Ungewissheiten können die in solchen zukunftsgerichteten Aussagen wiedergegebenen Erwartungen erheblich beeinflussen, insbesondere:

1. Zinsschwankungen;
2. Veränderungen der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen;
3. Gesetzes-, Vorschrifts- oder Praxisänderungen in Kantonen, in denen der Fonds PSREF tätig ist;
4. Schwankungen an den heimischen und ausländischen Finanzmärkten;
5. Fluktuationen der Rohstoffpreise;
6. verschiedene Ereignisse wie Seuchen, Krieg und Terroranschläge, die das Konsumentenverhalten erheblich beeinflussen;
7. Änderungen, die sich auf die allgemeinen politischen, wirtschaftlichen, geschäftlichen, finanziellen, monetären und Börsenbedingungen auswirken.

Ausdrücke wie «denken», «erwarten», «absehen», «beabsichtigen», «planen», «vorhersehen», «einschätzen», «vorhaben», «können» und «würden unter Umständen» sowie alle davon abgeleiteten Ausdrücke dienen dazu, solche zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Prospekt zu kennzeichnen. Zukunftsgerichtete Aussagen müssen jedoch nicht unbedingt anhand von solchen Ausdrücken kenntlich gemacht werden.

Weder die Fondsleitung noch die Depotbank ist dazu verpflichtet, die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen auf den neuesten Stand zu bringen, auch dann nicht, wenn sich diese aufgrund neuer Informationen und Ereignisse oder anderer Umstände als überholt und unzutreffend erweisen. Alle nachfolgenden, dem Fonds PSREF zuzuordnenden schriftlichen oder mündlichen Aussagen über die Zukunft müssen gesamthaft und unter Berücksichtigung der vorgenannten Faktoren betrachtet werden.

Die Fondsleitung hat niemanden dazu ermächtigt, Informationen zu verbreiten oder vom Prospekt abweichende Aussagen zu machen. Sollte es dennoch zur Verbreitung solcher Informationen bzw. zu solchen Aussagen kommen, sind diese als nicht autorisiert zu betrachten.

Keine Empfehlung

Beschliessen Anlegerinnen bzw. Anleger, PSREF-Anteile zu kaufen oder zu verkaufen, so sollten sie ihrem Entscheid ihre eigene Analyse des Fonds zugrunde legen und die mit solchen Anteilen verbundenen Vorteile und Risiken berücksichtigen. Anlegerinnen und Anleger werden insbesondere aufgefordert, vor Abschluss eines Geschäfts ihr Risikoprofil einer genauen Prüfung zu unterziehen, die besonderen Risiken der PSREF-Anteile abzuwägen und sich über die Risiken im Wertschriftenhandel zu informieren, insbesondere indem sie die aktuelle Fassung der von der Schweizerischen Bankiervereinigung herausgegebenen Broschüre «Risiken im Handel mit Finanzinstrumenten» lesen (www.swissbanking.org/library/richtlinien/risiken-im-handel-mit-finanzinstrumenten).

3. VERTRIEBS- UND VERKAUFSEINSCHRÄNKUNGEN – DISTRIBUTION AND SALES RESTRICTIONS

Allgemeines

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für andere Titel als diejenigen, auf welche er sich bezieht. In jenen Fällen, in denen ein solches Angebot bzw. eine solche Aufforderung gesetzeswidrig wäre, stellt er auch kein Verkaufsangebot und keine Aufforderung zur Unterbreitung eines Zeichnungsangebots für PSREF-Anteile dar. **Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der Anteile des Fonds PSREF in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.** In bestimmten Rechtsordnungen können die Verbreitung dieses Prospekts oder das Angebot und der Verkauf von PSREF-Anteilen von Gesetzes wegen eingeschränkt oder verboten sein. Die Fondsleitung und die Depotbank fordern alle im Besitz dieses Prospekts befindlichen Personen auf, sich zu informieren, ob in ihrer Rechtsordnung solche Einschränkungen bestehen, und sich gegebenenfalls daran zu halten.

This offering circular (hereinafter “Prospectus”) does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe other securities than those it refers to. It does not constitute an offer of, or an invitation to subscribe to PSREF units in any circumstances where such offer or invitation would be unlawful. **No actions have been taken to register or authorize the PSREF units, the offer or otherwise to permit the public offering of the PSREF units in any jurisdiction outside of Switzerland.** The distribution of this Prospectus and the offering and sale of PSREF units in certain jurisdictions may be restricted or prohibited by law. Persons who come into possession of this Prospectus are required by the fund management company and the custodian bank to inform themselves about and to observe, any such restrictions.

U.S.A., U.S. persons

The PSREF has not been and will not be registered in the United States according to the United States Investment Company Act of 1940. Units of the PSREF have not been and will not be registered in the United States according to the United States Securities Act of 1933 (hereinafter : the “Securities Act”). Therefore units of the PSREF may not be offered, sold or distributed within the USA and its territories or to U.S. persons as defined in the Securities Act.

All information on the PSREF does not constitute neither an offer to sell, nor a solicitation of an offer to buy in any country in which this type of offer or solicitation is unlawful, or in which a person making such an offer or solicitation does not hold the necessary authorization to do so. All information on the PSREF is not aimed at such persons, in those cases where the law prohibits this type of offer or solicitation from being made.

4. ZEICHNUNGSANGEBOT

4.1 Ausgegebene Anteile

Die Patrimonium Asset Management AG in Baar beschloss als Fondsleitung des Immobilienfonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (nachfolgend: «PSREF») die Ausgabe (nach Best-Effort-Methode) von

maximal 673'070 PSREF-Anteilen.

Die neuen Anteile werden den jetzigen Anteilinhaberinnen und -inhabern zu folgenden Bedingungen zur Zeichnung angeboten:

4.2 Zeichnungsfrist

Die Zeichnungsfrist läuft vom 23. Juni bis zum 4. Juli 2025, 12.00 Uhr.

4.3 Bezugsverhältnis

17 bisherige PSREF-Anteile (17 Bezugsrechte) berechtigen zur Zeichnung von 2 neuen PSREF-Anteilen.

Die Anzahl der neuen Anteile wird von der Fondsleitung nach Ablauf der Zeichnungsfrist auf Grundlage der eingegangenen Zeichnungsanträge festgelegt. Deshalb könnte sich das definitive Emissionsvolumen auf weniger als 673'070 Anteile belaufen.

4.4 Zeichnungspreis

Der Zeichnungspreis beträgt **CHF 155.00** netto pro neuen PSREF-Anteil.

Der Zeichnungspreis wurde gemäss Fondsvertrag festgelegt. Der Nettoinventarwert (NIW) pro Anteil, der zur Bestimmung des Zeichnungspreises herangezogen wird (siehe § 17 Ziff. 3 des Fondsvertrags des Patrimonium Swiss Real Estate Fund), beruht auf dem NIW zum Zeitpunkt des Jahresabschlusses per 31. März 2025 und berücksichtigt insbesondere die jüngsten, von den Experten am 31. März 2025 vorgelegten Schätzungen der Immobilienwerte. Der Zeichnungspreis beinhaltet den NIW per 31. März 2025 und berücksichtigt zudem die projizierten Nettoerträge bis zum Liberierungsdatum, die Wertveränderungen bei den seit 31. März 2025 erworbenen Immobilien und die Neubewertung einer im Bau befindlichen Liegenschaft sowie die Nebenkosten und Steuern, die auf dem Einkauf in die laufenden Erträge nach der Kapitalerhöhung erhoben werden und, abzüglich, der Dividende von CHF 3.70 pro Anteil, die am 18 Juni 2025 bezahlt wird. Der anwendbare Satz der Ausgabekommission ist unter § 18 des Fondsvertrags ersichtlich.

Der Zeichnungspreis versteht sich gemäss Fondsvertrag inklusive Ausgabekommission.

4.5 Ausübung der Bezugsrechte

Jenen Anlegerinnen und Anlegern, deren Anteile im offenen Depot bei einer Bank verwahrt werden, werden die Bezugsrechte direkt eingebucht. Die Ausübung der Bezugsrechte hat nach den Weisungen der Depotbank zu erfolgen.

4.6 Bezugsrechtshandel

Der Bezugsrechtshandel findet vom 23. Juni bis zum 2. Juli 2025 an der SIX Swiss Exchange statt.

Nicht ausgeübte Bezugsrechte verfallen nach Ablauf der Zeichnungsfrist wertlos.

4.7 Liberierungsdatum

Die Liberierung der neuen Anteile erfolgt am 11. Juli 2025.

4.8 Verkaufsrestriktionen

USA, US-Personen. Es wurden keine Schritte unternommen, um die Eintragung oder Zulassung der PSREF-Anteile in einer anderen Rechtsordnung als der Schweiz zu beantragen oder die Anteile in irgendeiner anderen Form dem breiten Publikum in solch einer anderen Rechtsordnung anzubieten.

Anlegerinnen und Anleger, die in den USA, Kanada, Japan, Australien, im EWR oder in irgendeinem anderen Land domiziliert sind, wo die Fondsanteile nicht angeboten, verkauft, erworben oder geliefert werden dürfen, sind verpflichtet, sich bei einem unabhängigen professionellen Berater und/oder den zuständigen Behörden zu erkundigen, ob sie Fondsanteile zeichnen dürfen und ob sie allenfalls spezifische Formalitäten einhalten müssen.

4.9 Verbriefung

Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt.

4.10 Dividendenberechtigung

Die neuen Anteile geben ab dem 1. April 2025 Anrecht auf die Dividende für das Geschäftsjahr 2025-2026, das am 31. März 2026 endet.

4.11 Handel der Fondsanteile

Die neuen Anteile werden am 11. Juli 2025 unter der Valorennummer 3 499 521 an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der Wert der Anteile schwankt je nach Angebot und Nachfrage und kann sowohl nach oben (Agio) als auch nach unten (Disagio) vom Nettoinventarwert (NIW) abweichen.

5. ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUM PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

5.1 Verwendung des Emissionserlöses

Der Emissionserlös wird im Rahmen der Anlagepolitik des Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) für den weiteren Ausbau des Immobilienportfolios verwendet, insbesondere mit folgenden Schwerpunkten:

- Erweiterung des Portfolios durch den Kauf zusätzlicher Liegenschaften;
- Finanzierung von Entwicklungsprojekten (neue und laufende) und von verschiedenen Investitionen (Capex ESG/ Capex Renovation);
- Reduktion des Verschuldungsgrades (LTV).

5.2 Ziel-Immobilienmarkt

Der Schweizer Immobilienmarkt mit Schwerpunkt auf Investitionen in Wohngebäude, gemischt genutzte Gebäude und Bauprojekte mit niedrigen und mittleren Mietpreisen in den wachstumsstarken Regionen des Genferseegebiets, des Schweizer Mittellands und anderen Teilen der Schweiz.

5.3 Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Am 31. März 2025 legte der **Patrimonium Swiss Real Estate Fund** seinen Jahresabschluss mit folgenden Ergebnissen vor:

Nettofondsvermögen	CHF 876'476'219
Bruttofondsvermögen	CHF 1'279'311'664
NIW pro Anteil	CHF 153.20
Ausgeschüttete Erträge (Dividende) für das Geschäftsjahr	CHF 3.66
Kapitalgewinnausschüttung	CHF 0.04
TER (GAV)	0.68%
TER (MV)	0.85%
Eigenkapitalrendite (Return on Equity, ROE)	5.18%
Anzahl Liegenschaften	71
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfall)	1.90%
Verschuldungsquote	26.44%
Anlagerendite	5.32%
Steuerwert eines Anteils (31.12.2024)	CHF 0.75

5.4 Entwicklung der Ausschüttung in den letzten drei Jahren

⇒ 2024/25 :	CHF 3.70
⇒ 2023/24 :	CHF 3.70
⇒ 2022/23 :	CHF 4.00

5.5 Entwicklung des NIW in den letzten drei Jahren

⇒ 2024/25 :	CHF 153.20
⇒ 2023/24 :	CHF 149.17
⇒ 2022/23 :	CHF 151.33

5.6 Kapitalveränderungen in den letzten drei Jahren

⇒ 2024/25 :	N/A
⇒ 2023/24 :	N/A
⇒ 2022/23 :	Ausgabe von 336'535 neuen Anteilen am 13.07.2023: (Nettobetrag: CHF 50'190'829.90)

5.7 Portfolioveränderungen seit dem letzten Jahresabschluss

Liste der Immobilienkäufe seit dem 31. März 2025:

Kanton	Adresse	Ort
VD	Pré-Fontaine 51-55	Crissier
VD	Grand Cerclet 1-5 / Simplon 6-14	Roche

Liste der Immobilienverkäufe seit dem 31. März 2025:

Nach dem 31. März 2025 wurden zwei Liegenschaften auf Termin verkauft. Die Eigentumsübertragung wird nach dem Liberierungsdatum erfolgen, so dass diese beiden Liegenschaften im Ausgabepreis noch berücksichtigt werden.

5.8 Aussichten des Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Akquisitionen werden je nach Marktopportunitäten in Betracht gezogen. Renovierungsarbeiten, Aufstockungen bestehender Gebäude im Portfolio sowie die Entwicklung von Bauprojekten werden fortgesetzt. Gebäude mit Umnutzungspotenzial werden für künftige Projekte vorbereitet. Darüber hinaus werden Verbesserungsmassnahmen im Einklang mit den ESG-Kriterien umgesetzt.

6. SONSTIGE DOKUMENTE UND ANHÄNGE

Der vorliegende Emissionsprospekt enthält (ab Seite 10) den integrierten Fondsvertrag (auf deutsch).

Der **Jahresbericht** per **31. März 2025** bildet integrierenden Bestandteil dieses Prospekts. Er kann kostenlos bei der Fondsleitung oder der Depotbank bezogen werden (siehe Abschnitt 7). In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die gegenwärtige oder künftige Entwicklung.

7. KONTAKT

Fondsleitung

Adresse:	Patrimonium Asset Management AG, Zugerstrasse 74, 6340 Baar
Telefon:	+41 (0)58 787 00 96
E-Mail:	alain.stocker@patrimonium.ch
Website:	www.patrimonium.ch

Depotbank

Adresse:	Banque Cantonale Vaudoise, Banque dépositaire, 180-1794, Case postale 300, 1001 Lausanne, Schweiz
Telefon:	+ 41 (0)21 212 40 96
Fax:	+ 41 (0)21 212 16 56
E-Mail:	immo.desk@bcv.ch

8. VERANTWORTUNG FÜR DEN INHALT DES PROSPEKTS

Die Patrimonium Asset Management AG übernimmt die volle Verantwortung für den Inhalt des Emissionsprospekts und erklärt, dass die Informationen in diesem Prospekt ihres Wissens korrekt sind und keine wichtigen Tatsachen unterschlagen wurden. Sie bestätigt, dass die Angaben ihres Wissens und nach Vornahme aller angemessenen Abklärungen den Tatsachen entsprechen und dass abgesehen von den in diesem Prospekt gemachten Angaben kein Ereignis eingetreten ist, das die finanzielle Situation des **Patrimonium Swiss Real Estate Fund** wesentlich verändern könnte.

Baar, de 16. Juni 2025

Fondsleitung
Patrimonium Asset Management AG

Depotbank
BANQUE CANTONALE VAUDOISE