



PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2025

Patrimonium Swiss Real Estate Fund, ein vertraglicher Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Immobilienfonds» der Fondsleitung Patrimonium Asset Management AG, Baar

Frontseite: Rue Croix-du-Levant 1-4, Les Avanchets/GE

INHALT

WICHTIGES IN KÜRZE	5
---------------------------------	----------

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2024 BIS ZUM 31. MÄRZ 2025

– Geschäftsbericht 2024–2025	8
– Bestand an Mietwohnungen	13
– Vermietung und Leerstände	17
– Investitionsaussichten	19
– Entwicklungs- und Umbauprojekte	20
– Energetische Gebäudesanierungen	23
– Nachhaltige Entwicklung	26

FINANZBERICHT VOM 1. APRIL 2024 BIS ZUM 31. MÄRZ 2025

– Vermögensrechnung per 31. März 2025	34
– Erfolgsrechnung per 31. März 2025	35
– Verwendungen des Erfolges und des Kapitalgewinns	36
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	37
– Nettofondsvermögen	38
– Ankäufe und Verkäufe	38
– Hypotheken	39
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	40
– Vergütungen	40
– Übrige Informationen	41
– Informationen über Dritte und Organe	42
– Inventar der Grundstücke	44
– Bewertungsbericht	46
– Immobilienportfolio.....	48
– Bericht der Revisionsstelle	55



Bild: Michel Perret

Mösliweg 34, Köniz

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1,28 Mrd	Mietzinseinnahmen	CHF 54.17 Mio.
Liegenschaften	71	Fremdfinanzierungsquote	26.44%
Wohnungen	2'667	Durchschnittlicher Zinssatz	1.34%

ECKDATEN	31.03.2025	31.03.2024
Valorennummer	3499521	3499521
Ausgabe Fondsanteile		
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	5'721'095	5'721'095
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	153.20	149.17
Ausschüttung Erfolg	3.66	3.22
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.04	0.48
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.70	3.70
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	149.50	145.47
Schlusskurs	178.80	173.00
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	183.40	173.50
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	161.00	138.00
Börsenkapitalisierung	1'022'931'786	989'749'435
Agio	16.71%	15.98%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'272'534'500	1'209'088'000
Gestehungskosten der Grundstücke	1'026'059'830	985'368'859
Gesamtfondsvermögen	1'279'311'664	1'215'194'344
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	32.79%	30.57%
- in % der Verkehrswerte	26.44%	24.92%
Fremdkapitalquote	31.49%	29.77%
Nettofondsvermögen	876'476'219	853'413'454

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN	31.03.2025	31.03.2024
Ausschüttungsrendite	2.07%	2.14%
Ausschüttungsquote	101.04%	115.06%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.18%	1.22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.00%	1.37%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	23.13	93.95
Anlagerendite	5.32%	1.25%
Performance	5.74%	13.14%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.89%	64.01%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.68%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.85%	0.90%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	20'949'791	18'397'744
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	2'610'490	3'432'578
Mietzinseinnahmen	54'174'087	51'850'816
Mietzinsausfallrate (inklusive Inkassoverluste)	1.90%	3.84%

LEERSTAND	31.03.2025	%	31.03.2024	%	Ref
Soll-Mietertrag (A)	58'497'380		56'493'101		
Baubedingter Leerstand (B)	-3'273'603	5.60%	-2'571'240	4.55%	B/A
Total Mieterträge (vermietbare Flächen) (C)	55'223'777		53'921'861		
Wirtschaftlicher Leerstand (D)	-732'202	1.33%	-1'829'277	3.39%	D/C
Debitorenverlust (E)	-317'488	0.57%	-241'768	0.45%	E/C
Ist-Mietertrag	54'174'087		51'850'816		
Mietzinsausfallrate (einschliesslich Schuldenverluste)	1.90%		3.84%		

TÄTIGKEITSBERICHT

VOM 1. APRIL 2024 BIS ZUM 31. MÄRZ 2025



Bild: Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillières 5, Crissier

GESCHÄFTSBERICHT 2024-2025

Das Marktumfeld in der Immobilienbranche hat sich im vergangenen Jahr deutlich verbessert, insbesondere dank der rückläufigen Inflation und der gesunkenen Zinsen. Der Entscheid der Schweizerischen Nationalbank, den Leitzins 2024 schrittweise zu senken, hat die Attraktivität von Immobilien für Investoren weiter gestärkt. Vor diesem Hintergrund wird für die nächsten Semester ein genereller Anstieg der Bewertungen erwartet, der sich auf einen belebteren Markt für Renditeliegenschaften und die Rückkehr der institutionellen Investoren stützt. Zudem beflügelt die hohe Nachfrage nach Wohnraum in Verbindung mit den weiter steigenden Mieteinnahmen das Interesse an Wohnimmobilien als Vermögensklasse.

Der börsennotierte Schweizer Immobilienfonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) verzeichnete in diesem Zusammenhang ein Wertwachstum von über 5 % auf insgesamt über CHF 1,27 Milliarden. Dank der günstigen wirtschaftlichen und demografischen Rahmenbedingungen sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum stiegen die jährlichen Erträge des Fonds um 4,5 % auf CHF 54.17 Millionen. Da nicht nur die Ausgaben, sondern auch die Mieteinnahmen gestiegen sind, beläuft sich das Nettoergebnis auf CHF 21 Millionen. Aus dem Verkauf von zwei Liegenschaften wurde ein Veräusserungsgewinn von CHF 2,6 Millionen erzielt, woraus sich ein realisierter Erfolg von CHF 23,6 Millionen ergibt. Damit kann eine Dividende von CHF 3,70 pro Anteil ausgeschüttet werden.

Situation auf dem Schweizer Wohnimmobilienmarkt

Das Jahr 2025 dürfte von anhaltenden Unsicherheiten und erhöhter politischer und wirtschaftlicher Volatilität auf globaler Ebene geprägt sein. In diesem schwierigen Umfeld erfüllen die Schweiz und ihr Immobilienmarkt weiterhin ihre traditionelle Rolle als sicherer Hafen, zumal die wirtschaftlichen Fundamentaldaten der Schweiz und der Immobilienbranche solide bleiben.

Für 2025 erwarten die meisten Ökonomen ein positives Wirtschaftswachstum, einen robusten Arbeitsmarkt und sinkende Inflation.

2024 senkte die Schweizerische Nationalbank (SNB) den Leitzins viermal in Folge bis auf 0,50 % hinab, um dem deutlichen Inflationsrückgang und der schwachen Konjunktur Rechnung zu tragen. Damit geht der Schweizer Immobilienmarkt unter günstigen Voraussetzungen ins Jahr 2025: Mit der unerwarteten Leitzinssenkung auf nur 0,50 % hat die SNB wieder attraktive Konditionen für Immobilienanlagen geschaffen.

Zudem sind die demografischen Aussichten nach wie vor positiv: Das anhaltende Bevölkerungswachstum beruht auf dem Zuzug von Fachkräften, die vom starken Schweizer

Arbeitsmarkt angezogen werden. Tatsächlich gehört die Schweiz zu den bestbewerteten Ländern, was Lebensqualität, Stabilität und wirtschaftliche Attraktivität betrifft. 2024 betrug der Migrationssaldo +79'000 Personen*, wovon rund 75 % aus europäischen Ländern stammten. Diese Migrationsdynamik treibt die Nachfrage nach Mietwohnungen, insbesondere in Ballungszentren.

Trotz anhaltendem Interesse an Immobilienanlagen bleibt die Wohnungsknappheit eine grosse Herausforderung. Der Leerstand sank erneut, von 1,15 % per 1. Juni 2023 auf 1,08 % per 1. Juni 2024* – jeweils zum Stichtag auf Basis der Anzahl leerstehender Wohnungen errechnet. Das Angebot an neuem Wohnraum ist nach wie vor unzureichend und wird vor allem durch zahlreiche Einsprachen und systematische Rekurse, die oft als Blockadetaktik gegen städtische Wohnbauprojekte eingesetzt werden, gebremst. Diese Hürden verzögern die Entwicklung neuer Wohnungen und verschärfen das Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Mietmarkt.

Dies führt zu einem verstärkten Wettbewerb unter den Mietern und steigenden Mietzinsen. Der Aufwärtstrend dürfte sich auch 2025 und darüber hinaus fortsetzen. Zwischen 2023 und 2024 stiegen die Mietpreise schweizweit um durchschnittlich 3,3 %*. Die Senkung des hypothekarischen Referenzzinssatzes auf 1,5 % im März 2025 dürfte den Mie-

* Quelle: Bundesamt für Statistik (BFS)

tern eine gewisse Entlastung bringen. Dieser Zinssatz, der die regulierten Mieten direkt beeinflusst, dürfte dazu beitragen, dass die Mietzinserhöhungen für bestehende Mieter mit indexgekoppeltem Mietvertrag moderat ausfallen.

Unter dem Strich bleibt die Attraktivität des Wohnimmobilienmarktes ungebrochen. Der kombinierte Druck aus anhaltender Nachfrage und knappem Angebot sorgt insbesondere in Ballungsgebieten für einen weiterhin angespannten Mietmarkt. In vielen Regionen, auch im städtischen Umfeld, ist die Wohnungsknappheit mittlerweile allgemein anerkannt. Dieser Trend dürfte sich angesichts der niedrigen Bautätigkeit und der anhaltend dynamischen Zuwanderung auch 2025 fortsetzen und damit den Leersand auf einem historisch tiefen Niveau halten.

Insgesamt bleibt das Umfeld vielversprechend, und die Fundamentaldaten für die Schweizer Immobilienbranche zeigen sich robust. Wir sind davon überzeugt, dass unsere Produkte und Immobilienstrategien 2025 von günstigen Konditionen profitieren werden. Nichtsdestotrotz bleiben wir vorsichtig angesichts einer nach wie vor instabilen Weltkonjunktur, die zu neuen Unsicherheiten führen könnte.

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2024/25

Der Immobilienfonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) investiert bevorzugt in Wohnliegenschaften mit mittleren Mietpreisen, die idealerweise in der Nähe grosser Ballungszentren liegen, insbesondere am Genfersee-Bogen sowie entlang der Achse Freiburg-Bern-Basel. Diese Strategie fokussiert sich auf die dynamischen Wirtschaftsregionen der Schweiz und bietet gleichzeitig ein attraktives Wachstumspotenzial im Mietbereich.

Die Vision und die langfristige Strategie des PSREF sind weiterhin auf den Erwerb von Wohnliegenschaften ausgerichtet, während gleichzeitig bestimmte Vermögenswerte nach Erreichen ihres vollen Potenzials veräussert werden, um die Mittel optimal wiederzuverwenden. Parallel dazu sind Umbau- und Entwicklungsprojekte Teil dieser Strategie. Das kommt nicht nur die Performance des Fonds zugute, sondern auch dem Erhalt der erwirtschafteten Erträge und der ausgeschütteten Dividenden.

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Fonds im Rahmen der Portfoliooptimierung und -entwicklung zwei Wohnobjekte in Yverdon und Cheseaux-sur-Lausanne im Kanton Waadt erworben. Der Fonds veräusserte dagegen zwei Wohnliegenschaften in Marly/FR und Chavannes-près-Renens/VD.



Chemin du Chêne 3-5, Renens

Die Mieteinnahmen im Geschäftsjahr 2024/25 sind im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 4,5% gestiegen. Dieses positive Ergebnis setzt sich aus dem Abbau von Leerständen um 0,8 %, den Inflations- und wiedervermietungsbedingten Mietzinserhöhungen (nach Abzug der Forderungsverluste) von 1,0 % sowie den Neu- und Verkäufen von Wohnliegenschaften zusammen, die im Portfolio einen Anteil von 2,7 % ausmachen. Ebenfalls leicht angestiegen sind die operativen Aufwendungen für den Betrieb und die Werterhaltung der Liegenschaften. Sie machen 22,4 % der Jahreserträge aus.

Als Folge der sukzessiven Leitzinssenkungen durch die Schweizerische Nationalbank sanken die Hypothekaraufwendungen trotz eines höheren Verschuldungsgrades von CHF 5,9 Millionen auf CHF 5,6 Millionen. Die wertsteigernden Investitionen in Entwicklungs- und Umbauprojekte sowie energetische Gebäudesanierungen werden fortgesetzt.

Durch das Zusammenspiel all dieser Faktoren stieg der Verkehrswert des PSREF-Portfolios per 31. März 2025 im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 5 %, von CHF 1'209 Millionen auf CHF 1'273 Millionen. Die von den Experten des Fonds errechnete durchschnittliche Kapitalisierungsrate sank von 3,02 % im Jahr 2024 auf 2,98 % im Jahr 2025.

Das Wachstum des PSREF-Immobilienparks erfolgt strategiekonform mit Fokus auf die sukzessive und kontinuierliche Steigerung der Mieterträge, die erfolgreiche Fertigstellung der verschiedenen Entwicklungs- und Umbauprojekte sowie die Integration von Neuakquisitionen und Optimierung der Bestandsbauten im Portfolio. Dies geschieht unter Einhaltung des ESG-Engagements, welches der Fonds zur Dekarbonisierung seiner Liegenschaften verfolgt, um die Nachhaltigkeit seines Immobilienparks insgesamt zu verbessern.

Fondsvermögen

Per 31. März 2025 belief sich der gesamte Verkehrswert des Fonds auf CHF 1'272'534'500, was einer Zunahme von 5,25 % gegenüber dem 31. März 2024 entspricht. Die Neubewertung der verschiedenen Immobilien, die im Auftrag der Fondsleitung und gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) durchgeführt wurde, erfolgte durch unsere Immobilienexperten Wüest Partner AG mittels der Discounted Cash Flow (DCF)-Methode.

Der gewichtete Diskontierungssatz des Fondsportfolios beträgt durchschnittlich 2,98 % (Vorjahr: 3,02 %). Der niedrigere Diskontierungssatz, höhere Erträge aus den Liegenschaften, der stabile Betriebsaufwand und die Neuzukäufe trugen dazu bei, dass der Marktwert der Liegenschaften gestiegen sind.

Der Diskontierungssatz ging bei Wohn- und gemischt genutzten Liegenschaften um durchschnittlich 0,05% zurück, blieb bei Gewerbeliegenschaften hingegen unverändert. Ohne Berücksichtigung der Käufe und Verkäufe sowie des Umbauprojekts Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD legte der Wert der Wohnliegenschaften genauer gesagt um durchschnittlich 2,6 % zu, die gemischt genutzten Immobilien um 1,2 % und die kommerziell genutzten Liegenschaften um 0,7 %.

Um den Wert der Liegenschaften sowie die erwirtschafteten Erträge zu steigern, waren entsprechende Investitionen notwendig. Diese betrafen die Komplettsanierung von Wohnungen, die Umrüstung mehrerer Gebäude auf Elektro- und Brandschutzstandards, die Erneuerung und energetische Aufwertung der Fassaden sowie den Ersatz fossiler Heizungen durch Anlagen mit Anschluss an die Fernwärmenetze. Im abgelaufenen Geschäftsjahr betragen diese Investitionen CHF 7,6 Millionen für die Bestandsliegenschaften und CHF 20 Millionen für das Umbauprojekt der Liegenschaft Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD (kumulierte Investitionssumme seit Baubeginn CHF 42,9 Millionen).

Die Bruttoverschuldung hat sich in der Periode von CHF 301,25 Millionen auf CHF 336,45 Millionen erhöht. Der Fonds führte eine zusätzliche Fremdkapitalaufnahme (CHF 35,2 Mio.) durch und erhöhte neben dem operativen Ergebnis (CHF 20 Mio.) den Bedarf an Umlaufvermögen (CHF 6,6 Mio.), um die Nettoakquisitionen aus den Veräusserungen (CHF 13,1 Mio.), die Dividende 2022/23 (CHF 21,2 Mio.) und die diversen Investitionen in die Bautätigkeiten in den Liegenschaften (CHF 27,6 Mio.) zu finanzieren. Damit erhöhte sich die Fremdfinanzierungsquote des Fonds von 24,92 % per 31. März 2024 auf 26,44 % per 31. März 2025.

Die Rückstellung für latente Steuern bei Liquidation – d. h. bei allfälliger Veräusserung der Liegenschaften – ist mit CHF 49'278'138 höher als im Vorjahr. Hauptgrund dafür war der Anstieg des Marktwerts der Liegenschaften des Fonds im Verhältnis zu den Gestehungskosten.

Gleichzeitig wurde diese Rückstellung im Zusammenhang mit einer Stellungnahme der Fondsleitung im Rahmen eines Steuerbeschwerdeverfahrens gegen eine Veranlagungsverfügung des Kantons Genf um CHF 1'089'807 herabgesetzt. Diese Senkung entspricht dem positiven Effekt auf die im Zusammenhang mit diesem Steuerstreit neu bewerteten laufenden Steuern.

Per Ende des Geschäftsjahres am 31. März 2025 beläuft sich das Gesamtvermögen des Fonds auf CHF 1'279'311'664 (+8,2%). Nach Abzug des der Hypothekarschulden und der Liquidationssteuern beträgt das Nettofondsvermögen CHF 876'476'219, gegenüber CHF 853'413'454 im Vorjahr. Der Nettoinventarwert pro Anteil (NAV) beträgt somit CHF

153,20, und die Anlagerendite erhöhte sich im Berichtsjahr auf 5,32 %, gegenüber 1,25 % im Vorjahr.

Erfolgsrechnung

Der Fonds verzeichnet im neuen Geschäftsjahr ein Ertragswachstum von CHF 2'323'272 auf insgesamt CHF 54'174'087. Der Zuwachs von 4.5% ist sowohl auf die vom Fonds getätigten Zukäufe, den Rückgang des Leerstands als auch auf Mietzinserhöhungen zurückzuführen, die durch die Indexierung von Mietverhältnissen und durch bei Mieterwechsel durchgeführte Wohnungssanierungen möglich waren.

Der Gesamtbetriebsaufwand für die Liegenschaften hat leicht zugenommen, steht aber weiterhin in einem unbedenklichen Verhältnis zu den Fondserträgen. Er beläuft sich auf CHF 12'163'711, d. h. 22,45 % der Erträge. Im Vorjahr betrug dieser Anteil 21,40 % (CHF 11'097'462). Der Gesamtbetriebsaufwand teilt sich in Unterhalts- und Reparaturkosten von CHF 4'536'916 (2023/24: CHF 4'185'955), Aufwendungen für Gebäude von CHF 5'843'242 (2023/24: CHF 5'229'173) und Kosten für die Finanz- und Mietverwaltung der Liegenschaften von CHF 1'783'553 (2023/24: CHF 1'682'333) auf.

Die Aufwendungen für den Unterhalt der Gebäude, sowohl für die Wohnungen als auch die Gemeinschaftsräume, sind im vergangenen Geschäftsjahr geringfügig um CHF 350'960 gestiegen, bleiben aber im Verhältnis zu den Mieteinnahmen mit 8,4 % (2023/24: 8,1 %) auf demselben Niveau. Diese Ausgaben werden indes durch Mietzinserhöhungen in den Bestandsliegenschaften rasch kompensiert. Die natürliche Fluktuation der Mieter ermöglicht nämlich kontrollierte Investitionen in den Unterhalt und die Instandsetzung der Liegenschaften und führt so zu einer optimalen Neubewertung der Mietzinsen und einem Abbau von Leerständen.

Stabil blieben die Aufwendungen für Versicherungen, Hauswartung sowie Wasser- und Stromversorgung. Dasselbe gilt für diversen Aufwand, Werbeaufwendungen und Verfahrenskosten im Zusammenhang mit Rechtsstreitigkeiten. Dagegen mussten für unsere Liegenschaften im Quartier Avanchets/GE zusätzliche Ausgaben in Höhe von CHF 226'065 für periodische Wartungsverträge und Umgebungsarbeiten getätigt werden. Diese Umgebungsarbeiten und deren Kosten (u. a. Ausbesserungen der Wege, normgerechte Anpassung der Beschilderung und der Spielplätze) wurden während der letzten Generalversammlung der Stockwerkeigentümer der Nebenparzellen dieses Quartiers mehrheitlich verabschiedet und gutgeheissen. Ebenfalls wurde eine Rückstellung von CHF 245'800 gebildet, um mehrere Positionen im Zusammenhang mit den Heizungen sowie den Aufwand für das Heizen der leerstehenden Wohnungen zu decken, die zulasten des Eigentümers gehen.

Die Vergütungen an die mit der technischen und finanziellen Verwaltung der Liegenschaften betrauten Immobilienverwaltungen betrugen insgesamt CHF 1'783'553, gegenüber CHF 1'682'333 im Vorjahr. Bei einer durchschnittlichen Rate von 3,3 % der fakturierten Mieten blieben die Verwaltungsausgaben stabil.

Trotz Erhöhung des Fremdkapitals reduzierten sich die damit verbundenen Hypothekarzinsszahlungen von CHF 5'919'078 im Vorjahr auf CHF 5'604'207. Diese positive Differenz ist auf die erwähnten Zinssenkungen zurückzuführen. Zudem sank der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalkostensatz von 1,92 % auf 1,34 % am Ende des Berichtszeitraums und war damit leicht unter dem Zwischenstand von 1,70 % im September 2024.

Die gesamte Steuerbelastung des Fonds für das Berichtsjahr sank auf CHF 9'193'860 gegenüber CHF 10'353'012 im Vorjahr, weist also eine erfreuliche Differenz von CHF 1'159'152 auf.

Dieser Rückgang ist hauptsächlich auf tiefere Grundsteuern (CHF –340'000) zurückzuführen, die ihrerseits eine Folge der Auflösung von Rückstellungen infolge der definitiven Veranlagung für frühere Geschäftsjahre in den Kantonen Genf und Freiburg sowie der Erhöhung des Kapitalisierungssatzes in Genf sind.

Trotz des höheren Ergebnisses fallen auch die laufenden Steuern tiefer aus als im Vorjahr (CHF –191'000). Grund für diese Entwicklung ist u. a. eine im vergangenen Jahr gebildete ausserordentliche Rückstellung für die Risikobeurteilung im Zusammenhang mit der Einsprache gegen eine Verfügung der Genfer Steuerverwaltung, wie nachfolgend erläutert.

Daneben sind auch die Kapitalsteuern rückläufig (CHF –295'000). Dies geht im Wesentlichen auf die Steuern im Kanton Genf zurück, da einerseits durch die Erhöhung des Kapitalisierungssatzes die Steuerbemessungsgrundlage verringert werden konnte, und andererseits die Ertragsteuern teilweise auf die Kapitalsteuern angerechnet wurden.

Schliesslich trug auch der letztjährige Sonderaufwand für Verzugszinsen, der aufgrund des negativen Bundesgerichtsentscheides verbucht wurde, zur Differenz zwischen den beiden Geschäftsjahren bei.

Der Kanton Genf hat sich bis heute nicht zur Einsprache der Fondsleitung geäussert, die sich auf eine scheinbar veränderte Haltung der Steuerbehörde in Bezug auf die Abzugsfähigkeit von Abschreibungen bezieht. Aus Gründen der Vorsicht verbucht der Fonds die laufende Steuer weiterhin gemäss der im Vorjahr angewendeten Methodik in Höhe von 50 % der Risikoschätzung. Dieser Ansatz spiegelt eine

angemessene Bewertung des Steuerrisikos wider und deckt sowohl den von der angefochtenen Entscheidung betroffenen Zeitraum als auch die Zeiträume ab, deren Besteuerung noch aussteht.

Die latente Steuer bezieht sich auf die im Geschäftsjahr nicht realisierten Liegenschaftsgewinne. Um die Übereinstimmung zwischen den angewandten Rechnungslegungsgrundsätzen und dem definitiven Steuerentscheid zu gewährleisten, wurden die latenten Steuerverbindlichkeiten im vergangenen Geschäftsjahr an die für die laufende Steuer angewandte Methode angepasst. Diese Anpassung berücksichtigt den Steuerentscheid, welcher zur oben erwähnten Einsprache führte, und deckt alle Zeiträume ab, die Gegenstand der Einsprache sind oder deren Veranlagung noch aussteht. Der positive Effekt aus dieser Neubewertung beläuft sich auf CHF 1,09 Millionen.

Das Nettoergebnis des PSREF im vergangenen Geschäftsjahr beläuft sich per 31. März 2025 auf CHF 20'949'791 (2023/24: CHF 18'397'744). Das realisierte Ergebnis einschliesslich der Veräusserung der Liegenschaften in Marly/FR und Chavannes-près-Renens/VD beläuft sich auf CHF 23'560'281. Nach Berücksichtigung der Steuern und des Einstandspreises beläuft sich das Nettoergebnis aus der Veräusserung auf CHF 2'610'490. Um eine transparente Darstellung des kumulierten realisierten Ergebnisses der veräusserten Liegenschaft zu gewährleisten, wurde der nichtrealisierte Gewinn aus früheren Rechnungszeiträumen, einschliesslich latenter Steuern, in diese Rubrik umgliedert, damit die tatsächlichen Auswirkungen ersichtlich sind. Gleichzeitig konnte dank eines günstigen wirtschaftlichen Umfelds und einer aktiven Bewirtschaftung ein nichtrealisierter Kapitalgewinn von CHF 22'397'567 auf dem Portfolio verbucht werden.

Entsprechend beläuft sich das Gesamtergebnis des Fonds per 31. März 2025 auf CHF 44'230'817 gegenüber CHF 10'535'239 im Vorjahr.

Daraus resultiert eine Dividende von insgesamt CHF 3,70 pro Anteil, die dieses Jahr ausbezahlt wird. Davon stammen CHF 3,66 aus Erträgen und CHF 0,04 aus Kapitalgewinnen, was einer Ausschüttungsrendite von 2,07 % (2023/24: 2,14 %) entspricht. Die Betriebsaufwandquote des Fonds (TER REFGAV) sinkt in diesem Geschäftsjahr erneut auf nunmehr 0,68 %.

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund schliesst das Geschäftsjahr 2024/25 mit einem Anstieg der Eigenkapitalrendite auf 5,18 % (Vorjahr: 1,22 %) und einer Anlagerendite von 5,32 % (Vorjahr: 1,25 %) ab.

Fremdkapitalisierungsstrategie

Nach vier Leitzinssenkungen im vergangenen Jahr hat die Schweizerische Nationalbank im März 2025 erneut eine Leitzinssenkung von 0,25 % vorgenommen. Die für den PSREF angekündigte Fremdkapitalisierungsstrategie wurde vor dem Hintergrund dieser schrittweisen Zinsentspannung umgesetzt.

Besonderes Augenmerk galt der Senkung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten in Form einer schrittweisen Verlängerung der Laufzeit der Hypothekarkredite, die über das Jahr in mehreren Tranchen erfolgte, um langfristige günstigere Finanzierungsbedingungen zu gewährleisten. Ermöglicht wurde dies durch die günstige Zinskurve im Zuge der oben erwähnten Zinsentspannung.

Diese positive Zinsentwicklung schlug sich jedoch nicht vollumfänglich auf unsere Finanzierungsbedingungen nieder, da der anhaltende Druck auf die Refinanzierungskosten der Banken die für uns geltenden Gesamtmargen belastet hat. Dank unserer soliden, langjährigen Beziehungen zu den Kreditgebern und der Diversifizierung unserer Finanzierungsquellen konnten wir diesen Effekt jedoch teilweise begrenzen.

Dies ging schliesslich mit der Beibehaltung eines kurzfristigen, variabel verzinslichen Fremdkapitalanteils von rund der Hälfte der Gesamtverschuldung (2024: 52 %, 2023: 48 %) einher, ohne Berücksichtigung von Forwards, für welche die Zinssätze bereits festgelegt sind. Bei Einbeziehung dieser Positionen würde der Anteil des langfristigen festverzinslichen Fremdkapitals bei ansonsten gleichen Bedingungen 53 % betragen, was ein aktives Management des Zinsrisikos in einem weiterhin unsicheren Umfeld widerspiegelt.

Im Zuge dieser Strategie erhöhte sich auch die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Hypothekarkredite von 1,56 Jahren per Ende März 2024 auf 1,87 Jahre per Ende März 2025. Unter Einbezug der bestehenden Forward-Instrumente betrüge die Laufzeit 2,37 Jahre. Diese Forward-Transaktionen dürften, gleiche Bedingungen vorausgesetzt, auch zu einer Optimierung der Fremdkapitalkosten beitragen, da die im Rahmen dieser Instrumente vereinbarten Zinssätze weiterhin unter dem derzeitigen Marktniveau liegen.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

Der Fonds hat im Geschäftsjahr 2024/25 zur Optimierung seines Immobilienportfolios zwei Wohnliegenschaften im Kanton Waadt erworben und sich von zwei kleinen Wohnliegenschaften in den Kantonen Waadt und Freiburg getrennt. Die Lage der fondseigenen Immobilien konzentriert sich nach wie vor auf die urbanen Zentren und deren Einzugsgebiet und bietet somit gute Aussichten sowohl auf steigende Mieteinnahmen als auch auf einen geringeren Leerstand.

Zugekaufte Liegenschaften

Im vergangenen Geschäftsjahr hat der Fonds mit Blick auf seine Wachstumsziele zwei neue Wohngebäude erworben. Beide Liegenschaften im Kanton Waadt weisen ein attraktives Wertsteigerungspotenzial auf und fügen sich nahtlos in den bestehenden Mietwohnungspark des Fonds ein.

Rue de Bullet 6, 8, 10 – Yverdon/VD

Diese Wohnliegenschaft aus dem Jahr 1988 hat der Fonds per 1. Juli 2024 erworben. Die Liegenschaft besteht aus 26 Wohnungen à 2,5 bis 5,5 Zimmern auf einer Gesamtfläche von 2'632 m². Der Allgemeinzustand ist gut, und nur beim Auszug von Mietern sind kurz- bis mittelfristig punktuelle Wohnungsrenovierungen zu erwägen.

Bei einem Kaufpreis inklusive Nebenkosten von CHF 9'463'339 bringt die Vermietung dem Fonds jährlich zusätzliche Erträge von CHF 458'256 ein. Die durchschnittliche Miete dieser Liegenschaft bietet mittelfristig ein Aufwärtspotenzial von über 23 %. Die neue Akquisition, die vollständig vermietet ist, erzielt eine hervorragende Rendite von 4,84 %.



Chemin de Champ-Pamont 2 a/b – Cheseaux-sur-Lausanne/VD

Diese Wohnliegenschaft aus dem Jahr 1987 hat der Fonds am 1. Juli 2024 erworben. Das Objekt besteht aus 24 Wohnungen à 2 bis 4,5 Zimmern auf 1'641 m² Wohnfläche. Der Gesamtzustand der Liegenschaft ist gut. Ähnlich wie bei der Liegenschaft in Yverdon ist kurz- bis mittelfristig lediglich eine punktuelle Auffrischung der Wohnungen beim Auszug von Mietern zu erwarten.

Bei einem Kaufpreis inklusive Nebenkosten von CHF 10'017'655 bringt die Vermietung dem Fonds jährlich zusätzliche Erträge von CHF 447'624 ein. Die durchschnittliche Miete dieser Liegenschaft bietet mittelfristig ein Aufwärtspotenzial von 16 %. Das neu erworbene Objekt, bei dem keine Wohnungen leer stehen, erwirtschaftet eine attraktive Rendite von 4,47 %.



Veräusserte Liegenschaften

Zwei nicht mehr zur Strategie des PSREF passende Objekte wurden per Ende 2024 verkauft, wodurch der Fonds in den ersten neun Monaten des Geschäftsjahres 2024/25 aber noch vom Mietertrag profitierte. Zudem wurde aus dem Erlös der Liegenschaften der bereits reinvestierte Betrag von CHF 9 Millionen frei, und es konnte ein realisierter Gewinn von CHF 2,6 Millionen ausgeschüttet werden.

Route de Corbaroche 24 – Marly/FR

Dieses Gebäude wurde am 1. Januar 2025 für CHF 2'900'000 exkl. Veräusserungskosten verkauft. Der jährliche Mietertrag betrug CHF 146'016, verteilt auf 12 Wohnungen. Da dieses Gebäude nicht Teil des kurz- und mittelfristigen Investitionsplans des Portfolios ist, wurde entschieden, sich von diesem Objekt zu trennen und den Erlös in Neuanschaffungen zu reinvestieren, die besser zur Fondsstrategie passen.



Rue de la Blancherie 32 – Chavannes-près-Renens/VD

Diese Liegenschaft wurde am 1. Januar 2025 für CHF 6'203'000 exkl. Veräusserungskosten verkauft. Der jährliche Mietertrag betrug CHF 262'716, verteilt auf 14 Wohnungen und ein Restaurant im Erdgeschoss. Ausschlaggebend für den Entscheid war, dass die aktuellen Mieten das Marktniveau erreicht hatten. Da die Liegenschaft zudem noch Investitionen zur Erreichung der Klimaziele benötigt, war ihr Beitragspotenzial für den Fonds ausgeschöpft.



Immobilienportfolio

Als Folge der im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Zu- und Verkäufe von Liegenschaften erreichte das PSREF-Immobilienportfolio einen Verkehrswert von insgesamt CHF 1'272'534'500, was einem Wachstum von über 5% entspricht. Ohne Berücksichtigung der Käufe, Verkäufe und des Bauprojekts in Renens/VD betrug das Wertwachstum des Fonds 2,24 % (> CHF 25 Mio.).

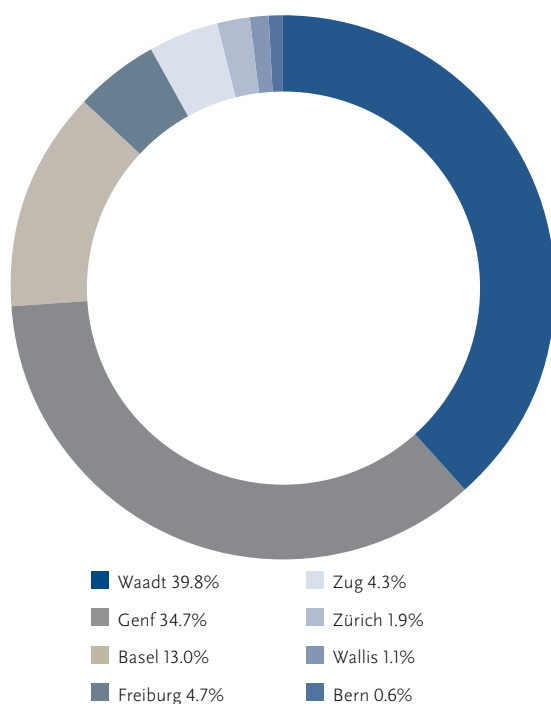
Entsprechend besteht das Immobilienportfolio des Fonds weiterhin grösstenteils aus Wohnliegenschaften. Es setzt sich per 31. März 2025 aus 53 Wohnliegenschaften (CHF 964'069'000 bzw. 75,8 % des Verkehrswerts), 12 gemischt genutzten Liegenschaften (CHF 132'952'000 bzw. 10,4 %),

5 Gewerbeliegenschaften (CHF 101'913'500 bzw. 8 %) und einem Bauprojekt (CHF 73'600'000 bzw. 5,8 %) zusammen.

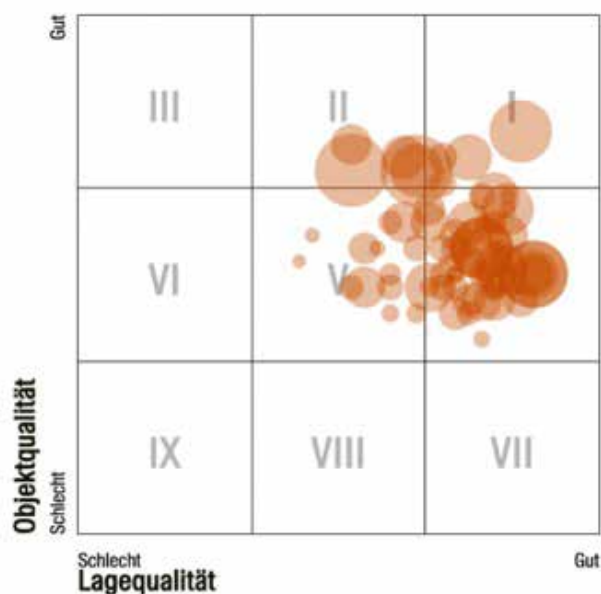
Entsprechend der Strategie von Patrimonium konzentrieren sich die Immobilien des Fonds hauptsächlich auf die Genferseeregion mit den Kantonen Waadt und Genf (74,5 %). Der Rest des Portfolios befindet sich in den Kantonen Basel-Stadt und Basel Landschaft (13,0 %), Freiburg (4,7 %), Wallis (1,1 %) und Bern (0,6 %).

Darüber hinaus besitzt der Fonds im Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung zwei Industrie-/Geschäftsliegenschaften in Baar/ZG (PSREF-Anteil: 67 %) und Kloten/ZH (PSREF-Anteil: 51 %), was 4,3 % (Kanton Zug) und 1,9 % (Kanton Zürich) des Portfoliowertes entspricht.

Portfoliostruktur nach Kantonen*

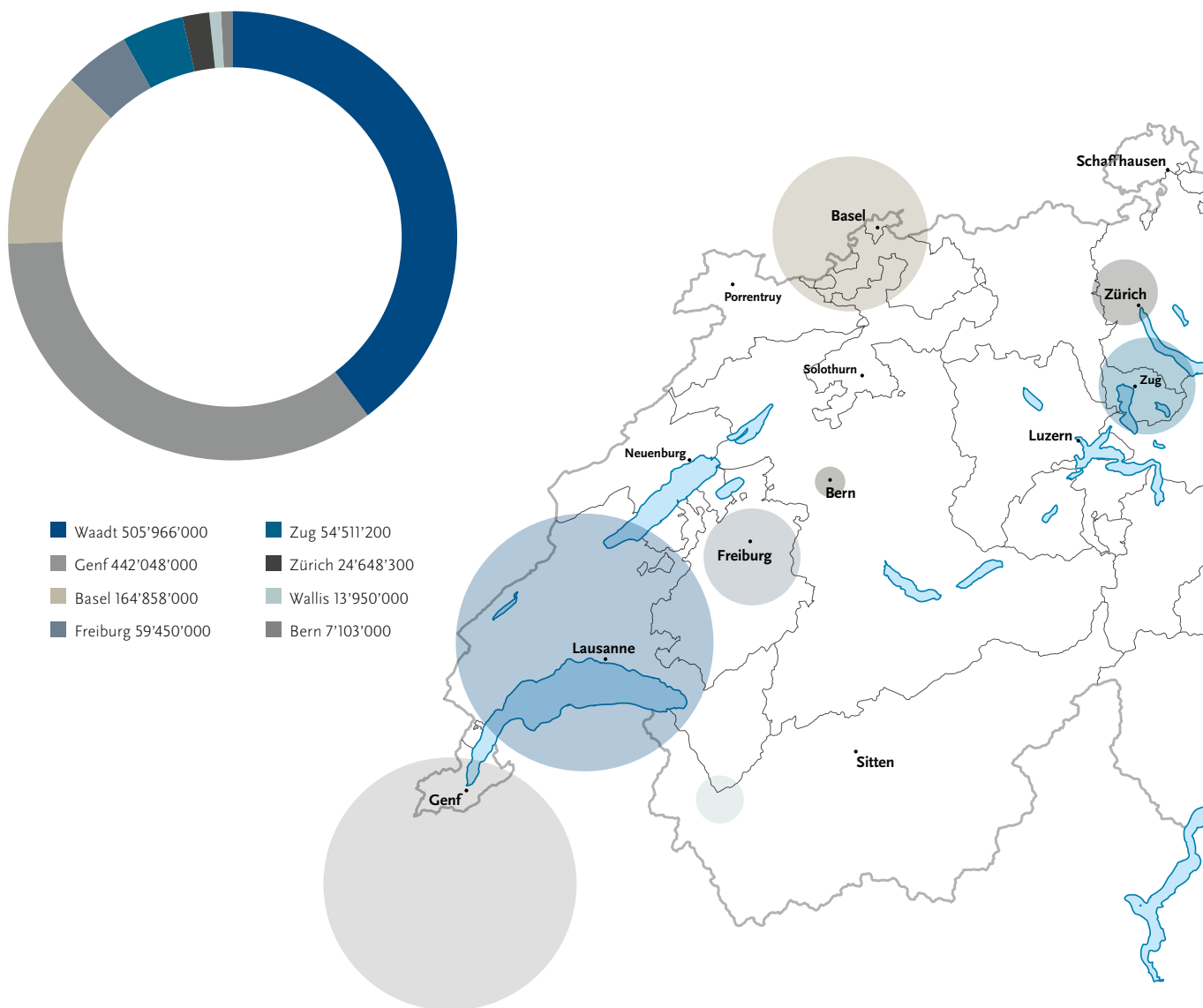


Übersicht über die Liegenschafts Qualitätsmerkmale**



*Basis : Verkehrswert 31.03.2025

**Qualitätsmerkmale gemäss Wüest Partner AG



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	738'448'321	71.97%	964'069'000	75.76%	732'200'205	71.36%
Kommerzielle genutzte Liegenschaften	100'127'006	9.76%	101'913'500	8.01%	128'034'367	12.48%
Bauten mit gemischter Nutzung	115'471'055	11.25%	132'952'000	10.45%	103'035'994	10.04%
Bauland und angefangene Bauten	72'013'448	7.02%	73'600'000	5.78%	59'560'239	5.80%
TOTAL	1'026'059'830		1'272'534'500		1'022'830'805	

VERMIETUNG UND LEERSTÄNDE

Die Mieteinnahmen des Fonds sind im neuen Geschäftsjahr erneut gestiegen, und zwar von CHF 51,85 Millionen auf CHF 54,17 Millionen. Dieser Anstieg geht auf das Zusammenspiel mehrerer Faktoren zurück, darunter inflationsbedingte Mietzinserhöhungen, Leerstandsabbau und die Neuakquisition von Wohnliegenschaften.

Mieterträge aus dem Portfolio

Per Ende des Geschäftsjahres 2024/25 beläuft sich der Soll-Mietertrag des Fonds ohne Berücksichtigung der Leerstände auf CHF 58'497'380, was einer Steigerung von 3.6% gegenüber dem Vorjahr entspricht.

Im übrigen verzeichnete der Fonds im vergangenen Geschäftsjahr einen Zuwachs der Mieterträge von CHF 51'850'816 auf CHF 54'174'087, was einer Zunahme von 4.5% entspricht. Dieser Anstieg ist das Zusammenspiel mehrerer Faktoren und zeugt von einem soliden Portfolio.

Zunächst einmal wirkte sich der Netto-Saldo aus den Käufen und Verkäufen des vergangenen Jahres positiv auf die Mietzinseinnahmen aus. Die im ersten Halbjahr 2024 getätigten Käufe brachten Erträge in Höhe von CHF 1'519'134 (+2,9 %), während die Verkäufe im ersten Quartal 2025 die Erträge um CHF 98'627 (-0,2 %) minderten.

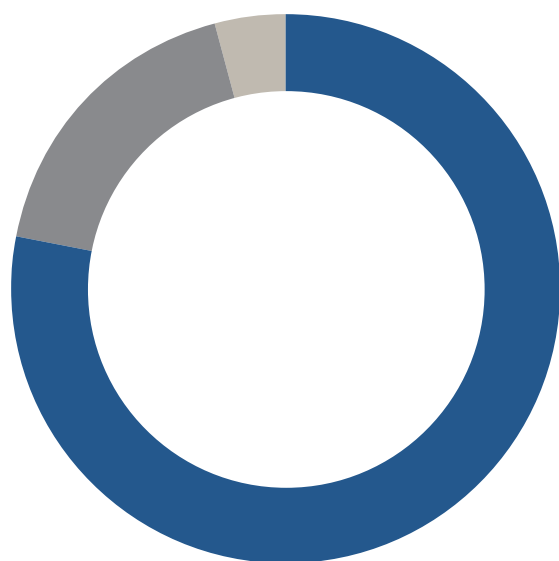
Sodann konnte dank der Bemühungen zum Abbau der Leerstandsquote in enger Zusammenarbeit mit den Liegenschaftsverwaltungen ein zusätzlicher Ertrag von CHF 394'712 (+0,8 %) generiert werden.

Schliesslich führten Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexierung und Wiedervermietung von Wohnungen infolge von Mieterwechsel abzüglich Debitorenverlusten zu Mehrerträgen von CHF 508'052 (+1,0 %). Über den gesamten Mietbestand hinweg sind 82 % der Mietverträge der Wohnobjekte indexiert, d.h. an die Veränderung des Verbraucherpreisindex (VPI) gebunden.

Aufgrund seiner Anlagestrategie mit einem stark gewichteten Segment Wohnimmobilien stammen die jährlichen Erträge des Fonds zu über 78,3 % aus der Vermietung von Wohnungen.

Die Mieteinnahmen aus Verkaufsflächen, Büros und Gewerbeflächen machen 17,7 % der gesamten Mieteinnahmen aus. Der Rest, 4,1 %, stammt aus der Vermietung von Parkplätzen. Gemäss den Experten der Wüest Partner AG besteht nach wie vor eine Mietreserve im Portfolio. Das wird langfristig einen Anstieg der Mieten um über 11 % auf durchschnittlich CHF 280/m² p. a. ermöglichen, was den Marktmieten des Wohnsegments des Fonds entspricht.

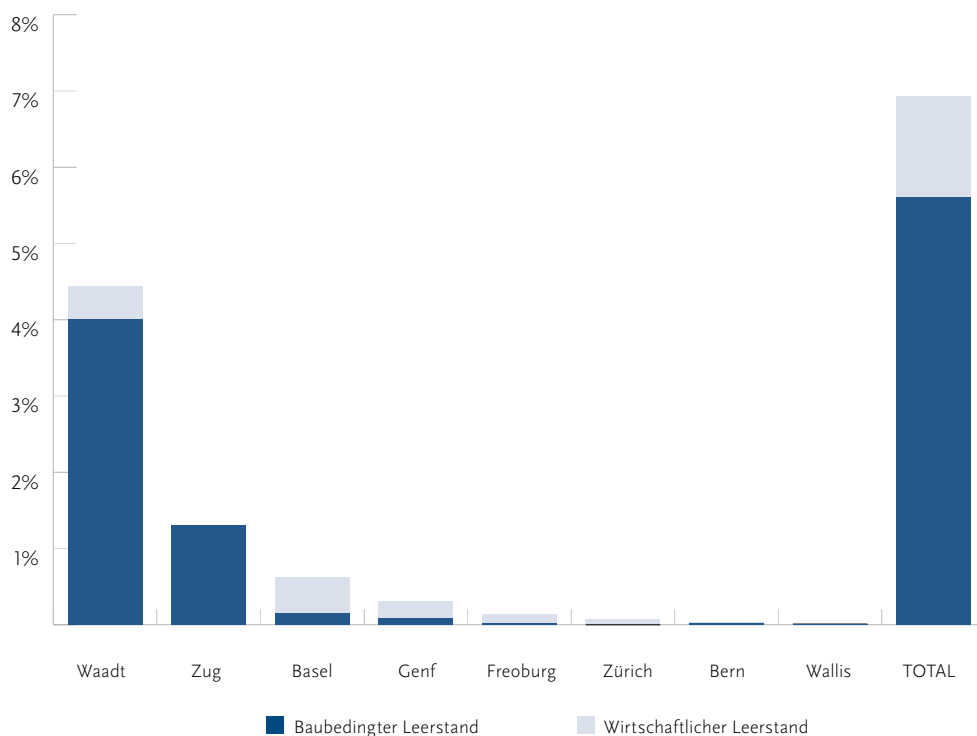
Mieteinnahmen nach Nutzungsart*



■ Wohnen 78.25%
 ■ Kommerziell 17.66%
 ■ Parken 4.09%

*Basis : Mieteinnahmen 2024/25

Technische und wirtschaftliche Leerstandsquote nach Kantonen



Leerstandsquote und Mietzinsausfälle

Im neuen Geschäftsjahr hat sich der wirtschaftliche und baubedingte Leerstand des Fonds inklusive Forderungsverlusten nochmals reduziert. Er verringerte sich von insgesamt 7,94 % im Geschäftsjahr 2023/24 auf 6,92 % im aktuellen Geschäftsjahr.

Die Mietzinsausfallquote aufgrund von leerstehenden Mietobjekten infolge von Renovations- und Umbauarbeiten beträgt 5,60 % (Vorjahr: 4,55 %). Die baubedingte Leerstandsquote repräsentiert die Flächen, die aufgrund von Renovierungs- und/oder Umbauarbeiten vorübergehend nicht vermietet werden können. So dauert das Umbauprojekt des Geschäftshauses am Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD voraussichtlich noch bis September 2025 an. Und obwohl die Umnutzung der Parzelle Baar/ZG bewilligt ist und das Entwicklungsprojekt umgesetzt werden kann, verhindern die Arbeiten zum Austausch der Sprinkleranlage in der ehemaligen Spinnerei nun die Vermietung der leerstehenden Flächen.

Diese Sanierungs- und Entwicklungsarbeiten, welche die Vermietung der Flächen verhindern, bedeuten somit einen jährlichen Verlust von CHF 3'273'603. Dieser macht den

grössten Teil des Leerstands im Mietbestand des Fonds aus.

Die Mietzinsverlustquote der wirtschaftlich leerstehenden Mietobjekte beläuft sich per Ende des Berichtsjahres auf 1,33 % (CHF 732'202). Im Geschäftsjahr 2023/24 betrug sie noch 3,39 %. Sie setzt sich aus 0,79 % Wohnleerstand, 0,13 % vakanten Geschäftsgebäuden und 0,40 % Leerstand bei Parkplätzen zusammen. Die Quote der entgangenen Erträge ist zwar gesunken, erfordert aber noch Nachbesserungen, und zwar durch eine effizientere Bewirtschaftung, die in Zusammenarbeit mit den Verwaltungen erfolgen muss.

Der grösste Teil dieser Einbussen ist den Objekten in den Liegenschaften in Basel-Stadt zuzurechnen. Die wirtschaftlichen Leerstände in diesem Kanton machen bei Mieterträgen von CHF 6'690'972 fehlende Erträge von CHF 265'570 aus.

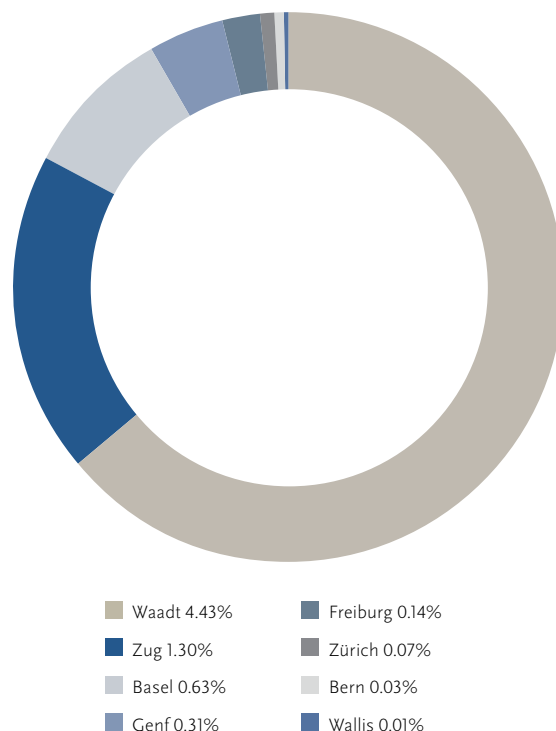
Das Hauptproblem ergibt sich aus den Auswirkungen der 2024 im Kanton Basel-Stadt eingeführten Mietzinsdecelung. Sie macht sich bei Mietobjekten bemerkbar, deren Mietzins weiterhin auf Marktniveau bleibt. So haben sich einige Mieter unserer Liegenschaften in Basel nach einer Wohnung in den regulierten Mietobjekten umgesehen, um die eigene Mietzinsbelastung zu verringern.

Zudem machen sich die restriktiven Verkehrsregeln der Gemeinden in Bezug auf die Verbrennermobilität immer stärker bemerkbar. Die Nachfrage nach Parkplätzen nimmt stetig ab, die Menschen steigen auf sanfte Mobilität oder den öffentlichen Verkehr um. Ein Teil der wirtschaftlichen Leerstandsquote ist somit auf unvermietete Parkplätze zurückzuführen. Dies ist insbesondere in den Westschweizer Kantonen der Fall, mit jährlichen Einbussen von CHF 99'726 im Kanton Waadt und CHF 76'347 im Kanton Genf. Eine Umfunktionierung dieser Parkplätze, zum Beispiel als Lagerräume, kann erwogen werden.

Aufgrund uneinbringlicher Forderungen wurden im vergangenen Geschäftsjahr Mietzinsausfälle von CHF 317'488 (0,57 %) verbucht (2023/24: CHF 241'768, 0,45 %). Seit der Gründung des Fonds im Jahr 2007 sind eine Reihe ausstehender Mietzinsforderungen uneinbringlich geworden. Es gab verstorbene Mieter, deren Nachlass ausgeschlagen wurde, Mieter, die die Schweiz definitiv verlassen haben, oder im Rahmen von Konkursverfahren liquidierte Firmen – diese Forderungen gelten nun als endgültig verloren.

Einzelheiten zu den jeweiligen Leerstandsquoten pro Gebäude finden sich im Gebäudeinventar am Ende des Berichts.

Gesamtleerstandsquote nach Kantonen



INVESTITIONSAUSSICHTEN

Gestützt auf eine starke Nachfrage im Wohnsektor hat sich der Schweizer Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2024 spürbar erholt. Im Vergleich zu anderen Branchen bleiben die Erträge aus Wohnimmobilien robust, was sie zu einer attraktiven Anlageklasse für Investoren macht, die stabile und berechenbare Renditen anstreben.

Trotz des soliden Wohnimmobilienmarkts sehen wir interessante Opportunitäten in Randregionen, wo die Renditen für Wohnimmobilien dank der im Vergleich zu den Innenstädten moderaten Preise attraktiv bleiben. Diese Gebiete profitieren von einer anhaltend hohen Mietnachfrage und bieten strategische Akquisitionsmöglichkeiten zu wettbewerbsfähigen Preisen bei zugleich langfristig hoher Rentabilität.

Aus diesem Grund hat der Fonds im April 2025 ein neues Mehrfamilienhaus mit 22 Wohnungen im Quartier Pré-Fontaine 51–53–55 in Crissier/VD erworben und verstärkt damit sein Wohnimmobilienportfolio. Diese Investition weist aufgrund der Gebäudequalität und der wettbewerbsfähigen

Mietpreise ein langfristiges Wertsteigerungspotenzial auf. Bis dato belaufen sich die Mieten auf CHF 405'000, wobei eine Erhöhung von über 30 % bis zum Marktniveau möglich ist. Der Kaufpreis dieser Liegenschaft inklusive aller Nebenkosten beträgt CHF 10'871'500.

Mit Blick auf die Zukunft bleibt Patrimonium positiv, was die Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts in der Schweiz betrifft, auch wenn sinkende Zinsen möglicherweise Renditedruck verursachen könnten. Aus unserer Sicht wird die hohe Mietnachfrage, unterstützt durch Bevölkerungswachstum und makroökonomische Stabilität, sowohl in den städtischen als auch den peripheren Gebieten anhalten. Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund wird seine Investitionen weiter bevorzugt in Gebieten mit hohem Wertsteigerungspotenzial und bleibend attraktiven Renditen tätigen, sodass eine solide und nachhaltige mittel- und langfristige Performance möglich ist.

ENTWICKLUNGS- UND UMBAUPROJEKTE

Der Fonds verfolgt seine Entwicklungsprojekte mit grosser Einsatzbereitschaft und legt dabei einen besonderen Fokus auf nachhaltige Projekte wie die Umnutzung der Liegenschaft Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD oder die Umwandlung von Industriebäuden in gemischt genutzte Objekte in Baar/ZG. Daneben investiert er in energetische Sanierungen mit Überbauungsbonus. Zudem bieten diese Projekte für den Fonds ein attraktives Wertsteigerungspotenzial.



Bild: Lilin Architekten SIA

Spinnerei, Baar

Entwicklungsprojekt in Baar/ZG

Der Fonds besitzt seit 2015 in Miteigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung (Anteil PSRF: 67%; Anteil PAS Immo: 33 %) zwei kommerzielle Liegenschaften, bestehend aus einer Halle und einer denkmalgeschützten ehemaligen Spinnerei, mit Büros und Geschäften auf einer Mietfläche von über 36'000 m² in der Gemeinde Baar/ZG.

Im März 2025 hat das bereits vor Jahren in die Wege geleitete Entwicklungsprojekt dieser Parzelle einen entscheidenden Meilenstein erreicht. Der Kanton Zug hat dem neuen

Überbauungsplan zugestimmt, laut dem die 50'000 m² grosse Parzelle von einer rein industriellen in eine Mischnutzung umgewandelt werden kann. Die neuen Baurechte belaufen sich auf rund 72'000 m² bebaubarer Gesamtfläche und sollen nach Projektabschluss unterschiedliche Nutzungen erhalten.

Von den Flächen sind 45% ausschliesslich zum Wohnen bestimmt. Der Rest wird für kommerzielle Tätigkeiten wie

Geschäfte, Büros, Hotel- und Freizeitgewerbe verwendet. Die vermietbare Fläche von 17'000 m² der bestehenden

Spinnerei bleibt in ihrer Nutzung unverändert bestehen und ermöglicht es, während der Bauphase kontinuierliche Mieterträge zu generieren.

Die nächste Ausbauphase wird im Geschäftsjahr 2025/2026 eingeleitet. Für die erste Etappe, also den Bau der neuen Wohnliegenschaften südlich der Spinnerei auf dem bestehenden Aussenparkplatz, wird 2025 ein Baugesuch eingereicht, das voraussichtlich im Lauf des Jahres 2026 bewilligt werden dürfte. Diese Arbeiten sollen zwei Jahre dauern, die Übergabe ist für 2028 vorgesehen.

Die Planung der zweiten Etappe, nämlich des Abbruchs der bestehenden Gewerbehalle nördlich der Spinnerei, wird in die Wege geleitet, sobald die künftigen Hauptmieter des neuen Quartiers feststehen. Die Arbeiten auf diesem Areal können ohnehin nicht vor Januar 2029 und dem Ende der bestehenden Mietverträge in der abzubrechenden Gewerbehalle ausgeführt werden.

Gleichzeitig können dank der Umnutzung des Grundstücks im heute leerstehenden Dachgeschoss der Spinnerei Wohnungen erstellt werden. Eine Baueingabe ist für das zweite Halbjahr 2025 geplant.

Ausserdem sind zur Werterhaltung des denkmalgeschützten Gebäudes gemäss den Vorschriften der kantonalen Brandschutzversicherung Arbeiten zum Ersatz der Sprinkleranlage und eine brandschutzkonforme Modernisierung der Spinnerei notwendig. Diese Sanierungsarbeiten laufen derzeit, und sie werden sich aufgrund der Komplexität der Umsetzung an einem vermieteten Standort über einen Zeitraum von zwei Jahren erstrecken.

Entwicklungsprojekt in Kloten/ZH

Der Fonds ist, gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung, Miteigentümer (PSREF-Anteil: 51 %) zweier Parzellen im industriell geprägten Quartier Steinacker in der Gemeinde Kloten/ZH. Die beiden bestehenden Gebäude werden derzeit ausschliesslich für eine industrielle Nutzung vermietet.

Die Bevölkerung von Kloten stimmte im November 2024 über die Revision des Richt- und Gemeindezonenplans ab.

Leider wurde diese Zonenplanrevision abgelehnt, sodass sich die Entwicklung des Quartiers Steinacker nun verzögert. Die bestehenden Gebäude bleiben somit bestehen und werden bei allfälligen Kündigungen weitervermietet. Es ist beabsichtigt, in einigen Jahren erneut ein Entwicklungsprojekt für dieses Quartier in Kloten/ZH vorzulegen.

Umbauprojekt in Renens/VD

Das Sanierungsprojekt der Liegenschaft Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD, einer der letzten Industriebrachen des Orts, nahm bereits vor vier Jahren Form an und wird voraussichtlich im September 2025 fertiggestellt sein. Das einstige Industrie-, Lager- und Bürogebäude hat im Lauf der Jahre ein breites Spektrum an Betrieben beherbergt.

Das 1954 erbaute Hauptgebäude, heute «Creative Factory» genannt, ist ein Komplex mehrerer zusammenhängender Gebäude und Erweiterungen, die im Laufe der Zeit angefügt wurden. Anfänglich war eine Bäckerei darin untergebracht, dann ein zentrales Verteillager für Lebensmittel und Möbel sowie ein Verwaltungs- und Schulungszentrum. Im ebenfalls 1954 erbauten Gebäude «Pavillon» am Parzellenrand befanden sich einst die Büroräume für das Hauswartungs- und Sicherheitspersonal des Areals.

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund ist von einer möglichen Umnutzung des Industriestandorts überzeugt und hat die Liegenschaft Ende 2018 mit dem Ziel erworben, deren Potenzial voll auszuschöpfen. Eine erste Machbarkeitsstudie, die im Juli 2020 abgeschlossen wurde, entwickelte ein gemischtes Wohn- und Gewerbekonzept, das das industrielle Flair von einst mit einer modernen Renovierung verbindet. So entstand die Creative Factory.

Mitte März 2021 sprach sich die Stadt Renens/VD für das Sanierungsprojekt aus, und im Mai 2022 wurde die Baubewilligung erteilt.

Im September 2023 startete die erste Phase des sorgfältigen Innenabbruchs mit einer Teilrückgewinnung von Baumaterialien, sodass Anfang 2024 mit den Rohbauarbeiten begonnen werden konnte. Die Arbeiten laufen termingemäß, und die Fertigstellung der Wohnungen und des Aussenausbaus ist für September 2025 vorgesehen.

Im Zuge der Umnutzung und Umgestaltung des Industrieareals wurde eine Zusammenarbeit mit verschiedenen Nachhaltigkeitsakteuren initiiert. Der Verein Matériauum in Genf unterstützte uns bei der Auswahl der wiederverwendbaren Ausbauelemente, wobei deren Zustand, Funktionalität und die Möglichkeit, einen Abnehmer für diese Materialien zu finden, berücksichtigt wurden. In Zahlen ausgedrückt: Es wurden 3'900 m² Zwischenboden- und Deckenplatten, 70 Türgriffe, 52 Leuchten, 170 Heizkörper, 250 Holzbalken und -stangen sowie 680 Ziegel geborgen.

Die zurückgewonnenen Materialien wurden entweder auf dem Gelände der «Ressourcenzentrale» verkauft oder an ein Unternehmen gespendet, das ein Netzwerk für die Weiterverteilung von Altmateriale betreibt.



Bild: Backbone

Chemin du Chêne 3-5, Renens

Ausserdem sollen beim Abbruch gesammelte Metallträger und Plattenstücke zur Gestaltung von Aussenmöbeln und als Wegmarkierung im Park wiederverwendet werden.

Das Projekt hat ein Investitionsvolumen von insgesamt rund CHF 77,5 Millionen inklusive des Kaufpreises des Grundstücks und der Bestandsliegenschaft, und es wird einen jährlichen Soll-Mietertrag von über CHF 3,2 Millionen generieren.

Die als Loft konzipierten Apartments bieten eine Auswahl an Wohnungstypen und -grössen von 1,5 bis 7 Zimmern sowie von gemeinsam genutzten Clustern. Im Innenausbau werden die bestehenden Volumen aufgewertet, indem die Betonkonstruktionen der Atelierräume der Wohnungen erhalten bleiben und mit Holz kontrastiert werden. Diese Räume sind zur Parkseite ausgerichtet, wo sie von der günstigen Lage, der freien Aussicht und der Ruhe des neuen Parks profitieren.

Die Geschäfts-, Gewerbe- und Büroflächen liegen bahnseitig und befinden sich entlang einer beleuchteten Innens-trasse mit zwei Lichtschächten. Daneben werden den künftigen Mietern vier doppelt so hohe Gemeinschaftsräume zur Verfügung stehen.

Im Pavillon-Gebäude entstehen zwei grosse Wohn-gemeinschaften mit je fünf separaten Zimmern. Das Erdgeschoss ist für öffentlich zugängliche Gewerbeakti-vitäten vorgesehen.

Die Vermarktung der Mietobjekte begann bereits mit der Lancierung einer eigenen Projektwebsite (www.creativefac-

tory-renens.ch) sowie einer Werbekampagne in Bahnhöfen und öffentlichen Verkehrsmitteln. Mit der Übergabe von zwei komplett fertiggestellten und möblierten Musterwoh-nungen konnte am 15. März 2025 der erste Tag der offenen Tür durchgeführt werden.

Bei der Sanierung dieses Gebäudekomplexes wurde ein öko-logischer Ansatz verfolgt. Dieser umfasst eine bedeutende Verbesserung der thermischen Gebäudehülle, die Integra-tion erneuerbarer Energien und eine verstärkte Begrünung des derzeit eher kargen Standorts.

Die Anbringung einer neuen, verputzten Aussendämmung an der Fassade sowie der Austausch und die Vergrösserung der Fenster für zusätzliche Balkone sind die Kernpunkte der Sanierung.

Durch den Austausch des brennstoffintensiven Hei-zungstyps zugunsten eines Anschlusses an das Fernwärme-netz von CAD Ouest kann das Gebäude seinen CO₂-Aus-s-toss und seinen Energieverbrauch in Zukunft signifikant reduzieren.

Ausserdem werden das oberste Parkgeschoss sowie das Dach der Liegenschaft mit Photovoltaikanlagen versehen, die einen Teil der erneuerbaren Energie zur Kompensation für die Kühlung der Gewerbeflächen liefern. Diese vollstän-dig umweltfreundliche Stromproduktion wird den Mietern in den Wohnungen für den Eigenverbrauch verkauft.

ENERGETISCHE GEBÄUDESANIERUNGEN

Bei der Analyse der energetischen Sanierungen wurden einige Liegenschaften mit zusätzlichem Baupotenzial im Portfolio identifiziert. Daraus gehen nun zwei energetische Sanierungsprojekte hervor, die einen Überbauungsbonus und damit zusätzliche Erträge für den Fonds in Aussicht stellen.

Energetisches Sanierungsprojekt in Marly/FR

Mit Unterstützung eines externen Auftragnehmers wurde auf den verschiedenen Parzellen der Wohnliegenschaften an der Route du Confin 12–18/Pralettes 17–19 in Marly/FR und an der Route du Confin 21–23 in Marly/FR eine Baureserve identifiziert. So kam eine 2023 durchgeführte Potenzialstudie zu dem Schluss, dass auf der Parzelle an der Route du Confin 12–18 zwei weitere Wohnliegenschaften errichtet werden können.

Das gleiche Potenzial besteht auf den benachbarten Parzellen der Route du Confin 21–23. Die Behörden

stimmten der Übertragung der Reserve auf die Parzelle an der Route du Confin 12–18 zu, um die zu erstellenden Gebäude zu optimieren und ein architektonisch stimmiges Mietobjekt zu schaffen.

Dank der Übertragung der Ausnutzungsziffer auf die beiden Neubauten konnten 2'070 m² Wohnfläche erstellt werden, verteilt auf 30 Wohnungen vom Studio bis zum 4.5-Zimmer-Apartment, die der Mietnachfrage der Stadt Marly/FR entsprechen.

Zudem erhalten die fünf Bestandsliegenschaften auf den einzelnen Parzellen eine energetische Gesamtsanierung mit Dämmung der Fassaden und Dächer, Ersatz des Heizsystems durch Fernwärme und normgerechter Anpassung der Lüftungs- und Elektroanlagen.

Die Gesamtinvestitionen belaufen sich auf CHF 19,25 Millionen, wovon CHF 7,7 Millionen für die energetische Sanierung der fünf Liegenschaften und CHF 11,55 Millionen für die neuen Bauten gerechnet werden. Die Gesamtsumme der Subventionen der Projektbeläuft sich auf CHF 468'250.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist die Machbarkeitsstudie vollständig abgeschlossen, und der Vorentwurf steht kurz vor der Fertigstellung. Für die Bestandsliegenschaften wird im letzten Quartal 2025 ein Bau- und Sanierungsgesuch eingereicht. Dessen Bewilligung wird im ersten Quartal 2026 erwartet. Die Bauzeit beträgt zwei Jahre, und umfasst voraussichtlich den Zeitraum zwischen Mitte 2026 und Mitte 2028.



Route du Confin 12-18 + 21-23, Marly

Energetisches Sanierungsprojekt in Ecublens/VD

Mit einem ähnlichen Vorgehen wurde die Möglichkeit identifiziert, die Liegenschaft an der Rue Neuve 1 in Ecublens/VD um ein Geschoss aufzustocken. In der Machbarkeitstudie für die energetische Sanierung dieser Liegenschaft wurde festgestellt, dass der Wunsch nach einer Revision des kommunalen Gestaltungsplans in Ecublens/VD besteht. Die Ausnützungsziffer in der Zone, in der sich unsere Liegenschaft befindet, sieht eine Verdichtung der Gebäude in diesem Umkreis vor.

Das Baupotenzial bietet somit ein zusätzliches Mietgeschoss mit 320 m² Wohnfläche, aufgeteilt in sechs 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, passend zur derzeitigen Gebäudetypologie.

Das Projekt sieht neben der Aufstockung eine Gesamtsanierung der Fassaden und Balkone mit neuer leistungsfähiger Dämmung, einem fossilfreien Heizsystem und einer Neugestaltung der Aussenbereiche der Parzelle vor. Sobald die neue Bauordnung der Gemeinde Ecublens/VD verabschiedet ist, wird ein Baugesuch eingereicht, damit uns dieser Überbauungsbonus gewährt wird. Mit dem Inkrafttreten des neuen kommunalen Gestaltungsplans wird im Laufe des Jahres 2026 gerechnet.

Die geschätzte Gesamtsumme dieser Investitionen beläuft sich auf CHF 4 Millionen, wovon CHF 2,5 Millionen auf die Stockwerkerhöhung und CHF 1,5 Millionen auf die energetische Gesamtsanierung der Liegenschaft entfallen.

Die Mehrerträge aus der Aufstockung liegen in der Grössenordnung von CHF 100'000 pro Jahr. Unter Berücksichtigung der Baueingabe und Erteilung der Baubewilligung ist der Baubeginn für Mitte 2027 geplant. Der Bau soll 12 Monate dauern.



Rue Neuve 1, Ecublens



Avenue du Chablais 35, Prilly

Bild: Michel Perret

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Wir bei Patrimonium sind uns der zentralen Rolle bewusst, die Vermögensverwalter bei der Förderung eines positiven Wandels spielen können. Ebenso sind wir uns unserer Verantwortung bewusst, zu einer nachhaltigeren Wirtschaft, Gesellschaft und Umwelt beizutragen. Die Berücksichtigung von ESG-Kriterien entspricht den Prinzipien einer verantwortungsvollen Anlagepolitik. Sie geht mit klar definierten Verantwortlichkeiten und strengen internen Regeln einher, die unser tägliches Handeln leiten und dessen Übereinstimmung mit unseren Nachhaltigkeitszielen gewährleisten.

Prozess und Kontrolle

Verantwortung und Vision

Patrimonium bewirtschaftet sein direkt verwaltetes Anlagevermögen mit einer langfristigen Vision und einem konsequenten Bekenntnis zur Nachhaltigkeit. Unser Ansatz zielt darauf ab, die ESG-Anlagerendite (Environmental, Social and Governance) in jeder Phase des Besitzzyklus kontinuierlich zu verbessern. Diese Strategie basiert auf der konsequenten Integration von ESG-Kriterien und der Ausrichtung an den Klimazielen.

Im Einklang mit dem Übereinkommen von Paris und der Energiestrategie 2050 der Schweiz unterstützen wir aktiv den Übergang zu einer kohlenstoffarmen und ressourceneffizienten Wirtschaft. Diese Referenzrahmen bestimmen unser strategisches Denken und unsere Entscheidungen im Hinblick auf die Selektion, Entwicklung und Verwaltung. Sie wirken sich direkt auf die Gebäudequalität, die Materialwahl, die Bauprozesse sowie die Wahl geeigneter Standorte aus.

Gemäss offiziellen Angaben des Bundesamts für Energie der Schweizerischen Eidgenossenschaft verbraucht der Immobilienpark der Schweiz annähernd 90 TWh, was rund 40 % des Endenergieverbrauchs in der Schweiz entspricht. Zudem verursacht er fast ein Drittel der schweizweiten CO₂-Emissionen. In Übereinstimmung mit unseren Klimaverpflichtungen verfolgt Patrimonium das Ziel, bis 2050 mit dem gesamten Immobilienportfolio klimaneutral zu sein.

Diese Ambition prägt unser Handeln in hohem Mass: Wir bevorzugen Gebäude in Gebieten mit guter Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, wir sanieren und verdichten den Bestand und setzen auf nachhaltige Baulösungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette.

Neben Umweltthemen wie der Reduktion des CO₂-Fussabdrucks und dem Erhalt der Biodiversität schenken wir der sozialen Dimension ein besonderes Augenmerk. Rund 90 % unseres Portfolios besteht aus Wohngebäuden, daher stehen Gesundheit, Komfort und Wohlbefinden der Mieter im Zentrum unseres Ansatzes. Zudem achten wir auf die strikte Einhaltung der Normen für die Arbeitsbedingungen in der Baubranche.

Wir sind davon überzeugt, dass der nachhaltige Wert einer Immobilie vor allem davon abhängt, ob sie den tatsächlichen Bedürfnissen ihrer Nutzer gerecht wird. Funktionalität der Räume, Wohnkomfort, gute Erreichbarkeit und soziale Vielfalt sind heute wesentliche Kriterien bei der Gestaltung und Verwaltung unseres Mietwohnungsbestands.

Integration von ESG-Kriterien in den Immobilienanlageprozess

Die Klima- und Energiestrategie von Patrimonium zielt darauf ab, den Wert unseres Immobilienparks auf Dauer zu erhalten und gleichzeitig die mit den klimapolitischen Entwicklungen verbundenen Übergangsrisiken zu antizipieren.

Um die Nachhaltigkeit ins Zentrum unserer Investitionsentscheidungen zu stellen, hat Patrimonium ein eigenes internes ESG-Rating-Modell für Akquisitionen entwickelt. Die ESG-Risiken werden vollständig in die Gesamtanalyse jeder einzelnen Investition integriert. Wie eingehend die Bewertung ist, variiert je nach den Besonderheiten des Vermögenswerts und wird regelmässig überprüft.

Vor jeder Akquisition erfolgt ein Due-Diligence-Prozess, der eine Reihe strukturierter ESG-Kriterien beinhaltet. Dadurch können die ESG-Qualität der Vermögenswerte evaluiert und gleichzeitig Verbesserungspotenziale identifiziert werden. Die ausgewählten Objekte werden unter anderem auf Energieintensität, Klimaresilienz, Standortqualität, Erreichbarkeit, Mietnachfrage und Auswirkungen auf das Gemeinwesen analysiert.

¹ Quelle: Bundesamt für Energie (BFE), Schweizerische Gesamtenergiestatistik 2023, Bern, 2024

Zudem hat die Fondsleitung spezifische Ausschlusskriterien definiert. Dabei stützt sie sich auf frei zugängliche Daten aus unabhängigen Quellen wie beispielsweise den Empfehlungen des Schweizer Vereins für verantwortungsbewusste Kapitalanlagen (www.SVVK-ASIR.ch/de).

Die Vermögenswerte werden nach der Aufnahme in das Portfolio einem kontinuierlichen ESG-Monitoring unter-

zogen. Gezielte energetische Sanierungen, der Einsatz leistungsfähiger technischer Systeme und eine optimierte Instandhaltung gehören zu unseren Schwerpunkten. Patrimonium fördert auch den schrittweisen Übergang zu erneuerbaren Energiequellen wie Solarenergie oder Fernwärme, um die Umweltbilanz der im Eigentum des PS-REF befindlichen Immobilien kontinuierlich zu verbessern.



Plan zur Reduzierung der CO₂-Emissionen

Die Reduktion der Treibhausgasemissionen des PSREF-Immobilienbestands ist ein Kernstück der bereits vor mehreren Jahren eingeleiteten Dekarbonisierungsstrategie. Damit sollen die von der Schweizerischen Eidgenossenschaft definierten Klimaziele erreicht werden, die gemäss den Verpflichtungen des Übereinkommens von Paris zur Begrenzung der Erderwärmung bis 2030 unter 15 kg CO₂/m²/Jahr und bis 2050 unter 5 kg CO₂/m²/Jahr liegen sollen.

Um diesen ambitionierten Kurs zu unterstützen, wurde ein CO₂-Reduktionsplan erstellt, der jährlich überprüft wird. Diese dynamische Überwachung berücksichtigt sowohl die bereits durchgeführten Massnahmen als auch die geplanten mittel- und langfristigen Massnahmen. Die effektive Emissionsintensität der einzelnen Liegenschaften wird jährlich mit den in diesem Plan festgelegten Zielen verglichen.

Patrimonium wird bei der Modellierung der Verlaufskurve von seinem Partner Signa-Terre unterstützt, einer Firma mit ausgewiesener Expertise für Gebäudeenergieeffizienz. Mithilfe des von Signa-Terre entwickelten Tools können der Energieverbrauch von Liegenschaften simuliert, ihr CO₂-Fussabdruck bewertet und gezielte Sanierungsszenarien definiert werden, die auf die technischen Gegebenheiten des Gebäudes abgestimmt sind.

Die CO₂-Intensität des Immobilienparks geht derzeit laut SIA/KBOB kontinuierlich zurück, von 19,70 kg CO₂/m² (2022) auf 17,32 kg CO₂/m² (2023), und nähert sich damit dem Ziel von 15 kg CO₂/m² für 2030 an.

Im Zuge der Energiewende werden in Zusammenarbeit mit den lokalen Behörden zwischen 2025 und 2031 mehrere Liegenschaften an die Fernwärmenetze angeschlossen:

Phase 1 (2025–2027) :

Prilly (Chablais 27-29 / 35)
Bussigny (Industrie 43)
Renens (Lac 25, Préfaully 48–56, Chêne 3–5)
Ecublens (Neuve 1)
Lausanne (Vallon 10, Chissiez 7, Vermont 24)
Yverdon (Moulins 109–113, Roger-de-Guimps 44–46).

Phase 2 (2028–2031) :

Renens (Industrie 11)
Lausanne (Morges 16–18 / 33)
Genf (Hugo-de-Senger 7)
Aigle (Pautex 2–4)

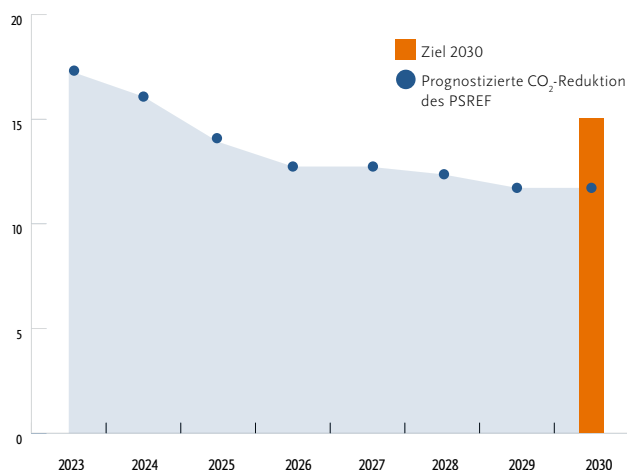
Durch diese Anschlüsse und weitere energetische Sanierungsprojekte wird der Anteil der noch von fossilen Energieträgern wie Heizöl oder Gas abhängigen Flächen deutlich reduziert.

Parallel dazu wurde mit den Services Industriels de Genève (SIG) ein Energieoptimierungsvertrag für die Liegenschaften in den Grossüberbauungen des Kantons unterzeichnet. Im Quartier Les Avanchets, in dem der Fonds 22 Einheiten hält, lagen die Einsparungen in der letzten Heizperiode bei durchschnittlich über 20 %, was sowohl eine unmittelbare Reduktion des CO₂-Ausstosses als auch eine deutliche Reduktion der Nebenkosten für die Mieter zur Folge hatte.

Ebenfalls in Partnerschaft mit den SIG und dank Förderbeiträgen des Kantons Genf wurden 2024 sämtliche Leuchten in den Allgemeinflächen und Parkhäusern der dortigen Liegenschaften durch stromsparende LED-Leuchtmittel ersetzt. Inzwischen sind die gemeinsam genutzten Bereiche (Treppenhäuser, Untergeschosse, Hauswirtschaftsräume, Keller) und Parkhäuser aller Genfer Gebäude energieeffizient.

Die folgende Grafik zeigt den prognostizierten Verlauf zur Reduzierung der CO₂-Emissionen (gemäss REIDA-Standard) unter Berücksichtigung der energetischen Sanierungen, Heizungsumstellungen und geplanten Anlagerenditen über die nächsten zehn Jahre.

Prognostizierte CO₂-Reduktion des PSREF auf der Grundlage des REIDA-Standards



Umweltrelevante Kennzahlen

Um die Offenlegung der umweltrelevanten Kennzahlen von Schweizer Immobilienfonds zu harmonisieren, hat die Asset Management Association Switzerland (AMAS) 2022 vier umweltrelevante Kennzahlen festgelegt, die in den Jahresberichten und Halbjahresberichten der Immobilienfonds veröffentlicht werden sollen.

Zudem empfiehlt die AMAS den Fondsleitenden, die Methodik der REIDA (Real Estate Investment Data Association) für die Veröffentlichung der CO₂-Daten zu verwenden. Die methodische Grundlage der REIDA ist heute als Benchmark für die harmonisierte Datenerhebung und deren Vergleichbarkeit in der Schweizer Immobilienbranche anerkannt.

Patrimonium Asset Management veröffentlicht deshalb für den PSREF die Kennzahlen Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch und Energieintensität sowie Treibhausgasemissionen und deren Intensität. Die für 2024 vom Fonds publizierten Daten wurden nach der SIA/KBOB- und der REIDA-Methode berechnet, wobei letztere neu als Publikations- und Berechnungsstandard für börsenkotiertes Schweizer Anlagevermögen anerkannt ist.

Die statistischen Angaben und Portfolioanalysen für die Verbrauchsdaten des Jahres 2023 basieren auf 139 Gängen bzw. 233'380 m² der gesamten Energiebezugsfläche (EBF). Zwei Liegenschaften wurden von der Analyse ausgeschlossen: die im Stockwerkeigentum mit der Patrimonium Anlagestiftung befindliche Gewerbeliegenschaft in Baar/ZG, bei der die Eigentumsverhältnisse der einzelnen Einheiten nicht genau ermittelt werden konnten, sowie die aktuell in Totalsanierung befindliche Liegenschaft Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD, die über keine repräsentativen Betriebsdaten für den Zeitraum verfügt.

Von AMAS festgelegte Umweltkennzahlen

Abdeckungsgrad: Laut AMAS das Verhältnis zwischen der vermietbaren Fläche, für die der Energieverbrauch gemessen wird, und der massgebenden Gesamtfläche aller fertiggestellten Bauten. Die Berechnung des Abdeckungsgrades hängt von den verfügbaren Daten über die Immobilie ab. Ziel muss es sein, diesen Abdeckungsgrad über die Zeit zu verbessern und im Idealfall irgendwann einen Volldeckungsgrad von 100 % zu erreichen.

Energieträgermix: Gibt die verschiedenen Energieträger des Portfolios an, dargestellt in den Kategorien «fossil» und «nichtfossil». Dies dient dazu, den Dekarbonisierungsgrad des Portfolios zu bewerten.

Energieintensität: Bezeichnet den Energieverbrauch der Liegenschaften für Heizung und Strom in den Gemeinschaftsbereichen. Der von den Mietern verbrauchte Strom wird in dieser Kennzahl nicht berücksichtigt.

Intensität der Treibhausgasemissionen: Die Treibhausgasemissionen werden anhand des Energieverbrauchs von Gebäuden berechnet. Die Intensität entspricht dem Verhältnis dieser Emissionen zur massgebenden Fläche. Die Berechnungen umfassen Scope 1 (direkte Emissionen: Heizöl, Gas) und Scope 2 (indirekte Emissionen: Fernwärme, Strom der Gemeinschaftsbereiche).

Zusätzlich zu den im Rundschreiben 04/2022 der Asset Management Association Switzerland (AMAS) empfohlenen Umweltkennzahlen berechnet der Fonds auch den Netowasserverbrauch seines Portfolios. In der Analyse wird der gesamte Wasserverbrauch des Gebäudes inklusive der Nutzung durch die Mieter berücksichtigt.

Die Berechnung der Umweltkennzahlen für das Jahr 2023 wurde von der Firma Signa-Terre durchgeführt, die auf Verbrauchs-Monitoring und Kennzahlenberechnung spezialisiert

ist. Dem Fonds wird jährlich ein Monitoring-Bericht vorgelegt. Die Firma und der Bericht von Signa-Terre werden von PwC geprüft.

		2023	
	Einheit	SIA/KBOB	REIDA
Eigenschaften des Portfolios			
Gesamtfläche der fertigen Bauten	m ²	233'380	232'245
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m ²	214'314	211'474
Abdeckungsgrad	%	91.83	91.06
Energieverbrauch und -intensität			
Energieverbrauch	kWh	22'439'707	25'029'118
Energieintensität	kWh/m ²	104.7	118.36
Energieträgermix			
Heizöl	%	25	25
Gas	%	18	19
Fernwärme	%	49	49
Sonstige*	%	8	7
Treibhausgasemissionen und -intensität			
Treibhausgasemissionen	t CO ₂ e	3'712	3'509
Intensität der Treibhausgasemissionen	kgCO ₂ e/m ²	17.32	16.59
Wasserverbrauch und -Intensität			
Wasserverbrauch	m ³	297'405	297'405
Wasser-Intensität	m ³ /m ²	1.31	1.32

* Die Kategorie „Sonstiges“ umfasst Photovoltaik, Strom aus gemeinschaftlichen Anlagen und Wärmepumpen.

SSREI

Seit 2023 führt Patrimonium in Zusammenarbeit mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und der Société Générale de Surveillance (SGS) eine Selbstbewertung für einen Teil des PSREF-Immobilienbestands durch. Mit dem SSREI können Immobilienbesitzer das Nachhaltigkeitsprofil jeder einzelnen Bestandsimmobilie des Fonds kartieren und dem Portfolio über die reinen Energiemassnahmen hinaus eine Gesamtpunktzahl zuweisen.

Die SSREI-Analyse für das Jahr 2025 umfasst 66 Gebäude mit einer Gesamtfläche von 210'351 m². Das erzielte und im März 2025 geprüfte Endergebnis liegt bei 1,62 auf einer Skala von 1 bis 3, wobei 3 die höchste Bewertung darstellt. Anhand der SSREI-Ergebnisse ist der Fonds in der Lage, den aktuellen Zustand der Immobilien in Bezug auf verschiedene wirtschaftliche Faktoren (Betriebskosten, Mieten und Leerstandsquote), soziale Faktoren (Architektur, Beleuchtung, Wohnqualität) und Umweltfaktoren (Abfallmanagement, Wärmequellen und Biodiversität) zu beurteilen.

SSREI Indikatoren

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 30. April 2025



Portfolio
Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Anzahl Liegenschaften
66

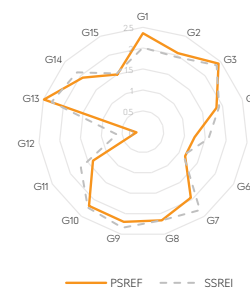
Hauptnutzfläche HNF
210'351 m²

Rating	Portfolio	SSREI
	1.62	1.75
Wohnen	1.67	1.77
Büro	1.34	1.76
Retail	1.47	1.66
Bildung	-	2.07
Gesundheit	-	2.10
Industrie	-	-

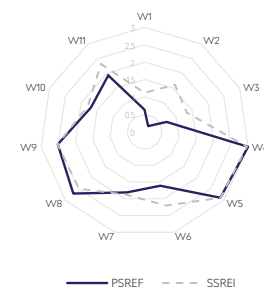
Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

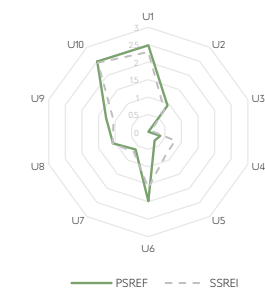
Gesellschaft ø 1.80 ø 1.89



Wirtschaft ø 1.79 ø 2.10



Umwelt ø 1.15 ø 1.17



G1 Städtebau und Architektur	2.36	2.01	W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	0.63	1.12	U1 Materialaufwand Rohbau	2.48	2.29
G2 Nutzungsdichte	2.06	1.96	W2 Werterhalt/Instandhaltung	0.19	1.61	U2 Wärmeerzeugung Betrieb	0.93	0.78
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	2.43	2.37	W3 Wartungs- und Rückbauvoraussetzungen	0.69	1.33	U3 Materialqualität Rohbau	0.00	0.09
G4 Barrierefreiheit	1.85	1.91	W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	3.00	2.96	U4 Materialqualität Ausbau	0.36	0.80
G5 Soziale Kontakte im Innenraum	1.24	1.58	W5 Altlastenbelastung	2.88	2.88	U5 Energiebedarf Wärme	0.31	0.84
G6 Soziale Kontakte im Aussenraum	1.16	1.12	W6 Naturgefahren	1.61	2.20	U6 Abfalltrennung	1.98	1.60
G7 Subjektive Sicherheit	1.95	2.32	W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	1.81	1.88	U7 Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen	0.62	0.71
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	2.17	2.16	W8 Anbindung an ÖV	2.70	2.49	U8 Biodiversität	1.07	1.08
G9 Gebrauchsqualität	2.20	2.34	W9 Zugang zu Parzelle und Gebäude	2.52	2.52	U9 Bodenversiegelung	1.27	1.04
G10 Tageslicht	2.19	2.24	W10 Mietpreise	1.69	1.79	U10 Ausnützung	2.49	2.46
G11 Lärmbelastung	1.38	1.71	W11 Leer-/Belegungsstand	1.93	2.32			
G12 Lüftungskonzept	0.15	0.63						
G13 Radon	2.49	2.30						
G14 Sommerlicher Wärmeschutz	1.93	2.12						
G15 Gebäudehülle	1.50	1.53						

© SSREI

Förderung von Wohlbefinden und Lebensqualität der Mieter

Gesellschaftliche Auswirkungen («Social Impact») als zentraler Pfeiler unserer ESG-Strategie

Im Rahmen unserer integrierten ESG-Strategie kommt den gesellschaftlichen Auswirkungen unseres Immobiliengeschäfts eine zentrale Bedeutung zu, insbesondere hinsichtlich des Komforts und der Lebensqualität. Wir verstehen unsere Liegenschaften nicht einfach als Gebäude, sondern als Orte des täglichen Lebens, der Arbeit und des Austauschs. Insofern tragen wir Verantwortung dafür, dass die von uns erworbenen, entwickelten und bewirtschafteten Liegenschaften einen positiven Beitrag zur Gesundheit, Sicherheit und zum Wohlbefinden ihrer Bewohner leisten.

Wohnqualität an oberster Stelle

Neben den ökologischen Belangen legen wir ein besonderes Augenmerk auf den Komfort und die Lebensqualität der Mieter – insbesondere in unseren Wohnliegenschaften, die den Grossteil unseres Portfolios ausmachen. Wir pflegen einen offenen und lösungsorientierten Dialog mit den Bewohnern, sei es über die Verwaltung oder, sofern sinnvoll, durch direkte Kommunikation.

Unsere Wohnliegenschaften sind nutzerfreundlich, barrierefrei und nachhaltig gestaltet, mit erschwinglichen Mieten und einem Fokus auf langfristiger Lebensqualität. Wir bevorzugen leistungsfähige Installationen und natürliche Lösungen für Wärmekomfort und Licht, wie Tageslichtoptimierung oder passive Belüftung. Bei Sanierungen unterstützen wir die Mieter mit vorübergehenden Ersatzwohnungen vor Ort, damit sie während des Umbaus in ihrer gewohnten Umgebung bleiben können. Schliesslich fördern wir die nachhaltige Mobilität, indem wir die Flächen für sichere Veloabstellplätze ausbauen und einen reibungslosen Zugang zu öffentlichen Verkehrsmitteln für Fussgänger gewährleisten.

Umfrage zur Mieterzufriedenheit

Für das vergangene Geschäftsjahr wurde im April 2025 erstmals eine Zufriedenheitsumfrage bei den Mietern unserer Wohngebäude durchgeführt. Mit Blick auf die Verbesserung des Liegenschaftsstandards und der Lebensqualität der Mieter standen deren Zufriedenheit und die Erwartungen an ihre Wohnung im Zentrum. Um das Dienstleistungsangebot zu verbessern und konkrete Massnahmen umzusetzen, müssen wir zuerst die Erwartungen unserer Mieter verstehen.

JAHRESRECHNUNG

VOM 1. APRIL 2024 BIS ZUM 31. MÄRZ 2025



Bild: Yannic Bartolozzi

Chemin des Lentillières, Crissier

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2025

	31.03.2025	31.03.2024
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	2'141'186	4'193'759
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	964'069'000	931'650'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	101'913'500	103'124'000
- Bauten mit gemischter Nutzung	132'925'000	126'314'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	73'600'000	48'000'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'272'534'500	1'209'088'000
Sonstige Vermögenswerte	4'635'978	1'912'585
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'279'311'664	1'215'194'344
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-80'475'000	-138'025'000
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-80'000'000	-30'000'000
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-17'107'307	-13'732'004
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypothekarschulden	-175'975'000	-133'225'000
Total Verbindlichkeiten	-353'557'307	-314'982'004
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	925'754'357	900'212'340
Geschätzte Liquidationssteuern	-49'278'138	-46'798'886
NETTOFONDSVERMÖGEN	876'476'219	853'413'454

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	0.00
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltener Erträge	0.00	0.00
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	0.00	0.00
Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	9'183'204	24'616'900

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2025

	31.03.2025	31.03.2024
ERTRÄGE		
Erträge aus Bankguthaben	0	0
Mietzinseinnahmen	54'174'087	51'850'816
Aktiviert Bauzinsen	135'511	71'271
Sonstige Erträge	358'724	670'422
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	0	0
TOTAL ERTRÄGE	54'668'323	52'592'508
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	5'604'207	5'919'078
Unterhalt und Reparaturen*	4'119'315	3'787'917
Instandsetzung	417'600	398'039
Liegenschaftsaufwand*	5'843'242	5'229'173
Steuern und Abgaben	9'193'860	10'353'012
Schätzungsaufwand	128'767	112'699
Prüfaufwand	79'004	137'766
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'054'317	6'117'638
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	302'644	276'394
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	1'783'553	1'682'333
Sonstige Aufwendungen	192'023	180'740
TOTAL AUFWENDUNGEN	33'718'532	34'194'765
NETTOERTRAG	20'949'791	18'397'744
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	2'610'490	3'432'578
REALISierter ERFOLG	23'560'281	21'830'322
Nicht realisierte Kapitalgewinne und –verluste einschliesslich Liquidationssteuern	22'397'567	-7'694'455
Realisierte Kapitalgewinne und –verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-1'727'031	-3'600'628
GESAMTERFOLG	44'230'817	10'535'239

* Zur besseren Lesbarkeit der Jahresabschlüsse wurden die Wasser- und Energiekosten in der Rubrik „Liegenschaftsaufwand“ und nicht mehr in der Rubrik „Unterhalt und Reparaturen“ ausgewiesen (Auswirkung 2024/25: CHF 1'066'595, Auswirkung 2023/24: CHF 1'121'380).

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	31.03.2025	31.03.2024
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	20'949'791	18'397'744
Vortrag des Vorjahres	7'149	31'331
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0	0
Zur Verteilung verfügbar Erfolg	20'956'940	18'429'075
Ausschüttung	-20'956'940	-18'421'926
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	0	7'149
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	2'610'490	3'432'578
Kapitalgewinne aus Vorjahren	2'112'014	1'425'562
Zur Verteilung verfügbarer Kapitalgewinn	4'722'504	4'858'140
Ausschüttung	-211'112	-2'746'126
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'511'392	2'112'014

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	31.03.2025	31.03.2024
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'721'095	5'721'095
Ausgegebene Anteile	0	0
Zurückgenommene Anteile	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	5'721'095	5'721'095
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	153.20	149.17
Ausschüttung Erfolg	3.66	3.22
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.04	0.48
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	149.50	145.47
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	3.66	3.22
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.04	0.48
Ausschüttungsbetrag brutto	3.70	3.70
Total Ausschüttung	3.70	3.70
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	853'413'454	865'762'595
Ausschüttungen	-21'168'052	-22'884'380
Gesamterfolg	44'230'817	10'535'239
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	876'476'219	853'413'454

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERTE

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2025	876'476'219	153.20
31.03.2024	853'413'454	149.17
31.03.2023	865'762'595	151.33
31.03.2022	810'683'876	150.56
31.03.2021	773'594'875	143.67
31.03.2020	748'010'465	138.92
31.03.2019	657'890'073	135.04
31.03.2018	548'737'868	133.12
31.03.2017	533'178'995	129.34
31.03.2016	504'443'379	122.37
31.03.2015	437'899'975	121.40
31.03.2014	364'811'533	119.53
31.03.2013	356'732'455	116.88

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	Waadt	Wohnbau	01.07.2024	9'463'339
Cheseaux	Chemin de Champ-Pamont 2	Waadt	Wohnbau	01.07.2024	10'017'655

VERKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS
Chavannes/Renens	Rue de la Blancherie 32	Waadt	Wohnbau	01.01.2025	6'203'000
Marly	Route de Corbaroche 24	Freiburg	Wohnbau	01.01.2025	2'900'000

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	19.03.2025	17.04.2025	0.05 Jahre	5'000'000	0.99%
Festhypothek	24.03.2025	24.04.2025	0.07 Jahre	2'000'000	0.90%
Festhypothek	27.03.2025	28.04.2025	0.08 Jahre	29'000'000	0.80%
Festhypothek	01.10.2014	30.09.2025	0.50 Jahre	1'275'000	2.53%
Festhypothek	18.10.2024	17.10.2025	0.55 Jahre	7'500'000	1.22%
Festhypothek	03.11.2023	03.11.2025	0.59 Jahre	6'000'000	1.89%
Festhypothek	14.03.2023	13.03.2026	0.95 Jahre	15'000'000	1.95%
Festhypothek	26.03.2024	26.03.2026	0.99 Jahre	14'700'000	1.57%
				80'475'000	1.32%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek*	01.10.2014	30.09.2025	0.50 Jahre	17'225'000	2.53%
Festhypothek*	01.10.2024	30.09.2025	0.50 Jahre	12'550'000	2.53%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	1.23 Jahre	20'000'000	2.10%
Festhypothek	28.03.2024	28.03.2027	1.99 Jahre	14'000'000	1.45%
Festhypothek	03.08.2022	02.08.2027	2.34 Jahre	10'000'000	1.54%
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	3.25 Jahre	21'175'000	1.64%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2028	3.39 Jahre	10'000'000	1.36%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2029	4.25 Jahre	21'025'000	1.79%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2029	4.39 Jahre	10'000'000	1.37%
Festhypothek	05.12.2024	04.12.2030	5.68 Jahre	20'000'000	1.01%
Festhypothek	05.12.2024	04.12.2031	6.68 Jahre	20'000'000	1.04%
				175'975'000	1.67%
Kurzfristige Darlehen und Kredite					
Private Finanzierung	31.01.2025	30.04.2025	0.08 Jahre	10'000'000	0.59%
Private Finanzierung	19.02.2025	19.05.2025	0.13 Jahre	5'000'000	0.73%
Private Finanzierung	25.02.2025	27.05.2025	0.16 Jahre	25'000'000	0.68%
Private Finanzierung	28.02.2025	28.05.2025	0.16 Jahre	20'000'000	0.58%
Private Finanzierung	27.01.2025	27.08.2025	0.41 Jahre	20'000'000	0.61%
				80'000'000	0.63%
TOTAL				336'450'000	1.34%

* Berücksichtigung von Forwards, jeweils am 30.09.2030 und 30.09.2031

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, abzüglich allfälliger Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie abzüglich bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds erwarteten Steuern und Abgaben, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindenden Anteile. Der Nettoinventarwert wird jeweils auf Ende des Rechnungsjahres und des Rechnungshalbjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen in Schweizer Franken berechnet. Er wird auf einen Rappen gerundet.

Im Auftrag der Fondsleitung und in Übereinstimmung mit dem Kollektivanlagegesetz wurden die Verkehrswerte per 31.03.2025 nach der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode) von Wüest Partner AG neu ermittelt.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den AMAS-Richtlinien für die Immobilienfonds werden die Im-

mobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten anhand einer dynamischen Ertragswertmethode geschätzt. Die Bewertung erfolgt zum Preis, der bei einem sorgfältigen Verkauf zum Zeitpunkt der Schätzung erzielt worden wäre. Bei Erwerb oder Veräusserung von Grundstücken sowie beim Abschluss jedes Rechnungsjahres muss der Verkehrswert von den Schätzungsexperten neu überprüft werden. Der Verkehrswert stellt einen, bei gewöhnlichem Geschäftsverkehr und unter Annahme eines sorgfältigen Kauf- bzw. Verkaufsverhaltens mutmasslich erzielbaren Preis dar. Im Einzelfall werden, insbesondere beim Kauf und Verkauf von Fondsliegenschaften, eventuelle Opportunitäten im Interesse des Fonds bestmöglich genutzt. Dies kann zu Abweichungen von den Bewertungen führen. Der durchschnittliche Diskontierungsfaktor beträgt für das abgeschlossene Geschäftsjahr 2.98%.

VERGÜTUNGEN

ENTSCHÄDIGUNGEN UND KOSTEN			MAXIMAL	EFFEKTIV
Für die Leitung und Verwaltung, die Ausführung des Zahlungsverkehrs, Depotbank und die Aufsicht der Fondsleitung.	§19 Ziff.1	1.05%	des Gesamtfondsvermögens	0.50%
Für die Erstellung von Bauten und umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	3%	der Baukosten	3%
Für die Erstellung von umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	7%	der Baukosten	7%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.5	3%	des Kaufs- und Verkaufspreises	1.09%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.5	5%	der jährlichen Bruttomietzeinnahmen	3.3%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	n/a

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Geschäfte zwischen Fonds und nahestehenden Personen

Die Fondsleitung bestätigt, dass keine Übertragung von Immobilienwerten von bzw. an nahestehende Personen stattgefunden hat (Randziffer 54ff. der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Hauptmieter

Per 31. März 2025 sind auf keinen Mieter des Fonds 5% oder mehr der gesamten Mieteinnahmen des Immobilienfonds entfallen (Randziffer 66 der Richtlinien für Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS vom 2. April 2008, Stand am 05. August 2021).

Emissionen und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2024 und dem 31. März 2025 wurden keine neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

INFORMATIONEN ÜBER DRITTE UND ORGANE

Fondsleitung

Patrimonium Asset Management AG
Zugerstrasse 74
6340 Baar/ZG

Verwaltungsrat der Fondsleitung

Präsident

Manuel Leuthold: mit Mandaten als Präsident des Verwaltungsrats der ML Leuthold SA, Compenswiss, Banque Cantonale de Genève, VARIA US Properties AG, Enki Capital SA, NID SA, COPTIS und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Fundim SA, Sustainable Real Estate Investment SICAV und Clinique Générale Beaulieu Holding SA.

Vize-Präsident

Christoph Syz: CEO der Patrimonium Asset Management AG, mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium-Gruppe.

Mitglieder

Dr. Daniel Heine: Stellvertretender CEO der Patrimonium Asset Management AG mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium-Gruppe und Portfoliogesellschaften.

Caroline Clemetson: mit Mandaten als Präsidentin des Verwaltungsrats der Global Funds SA und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Schellenberg Wittmer AG, Twelve Capital AG und Suisse NEGOCE.

Peter Jäggi: mit Mandaten als Präsident des Verwaltungsrats der JADE property AG und Truststone Real Estate SICAV und weiteren Verwaltungsratsmandaten bei Pridomus AG, Pridomus Facility Management GmbH, Commit Solutions AG, Terravalor AG, achesa Management AG und Evodrop AG.

Depotbank

Banque Cantonale Vaudoise
Place St-François 14
1001 Lausanne

Prüfgesellschaft

Deloitte SA
Rue du Pré-de-la-Bichette 1
1202 Genève

Geschäftsleitung der Fondsleitung

Christoph Syz: CEO und Bereichsleiter 'Real Estate' mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium Gruppe.

Dr. Daniel Heine: Stellvertretender CEO und Bereichsleiter 'Private Debt' mit Verwaltungsratsmandaten und Stiftungsratsmandat innerhalb der Patrimonium-Gruppe und Portfoliogesellschaften.

Christophe Morize: Bereichsleiter 'Investor Relations' mit einem Verwaltungsratsmandat bei Swiss Fresh Water.

Werner Schnorf: Bereichsleiter 'Private Equity' mit Verwaltungsratsmandaten innerhalb der Patrimonium-Gruppe und Portfoliogesellschaften sowie einem Verwaltungsratsmandat bei Bollag Guggenheim AG.

Reto Schwager: Bereichsleiter 'Infrastruktur' mit Verwaltungsratsmandaten bei Nextech Invest AG und ESG-AM AG sowie Besitzer der NextStage GmbH.

Alain Stocker: CFO mit einem Verwaltungsratsmandat innerhalb der Patrimonium-Gruppe und Besitzer der Flamingos Vision Sàrl.

Akkreditierte Schätzungsexperten

Andreas Ammann, dipl. Architekt EPFL/SIA, Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Ivan Anton, dipl. Architecte ETH, Architekt ETH, MSc Real Estate (CUREM), Partner bei der Firma Wüest Partner AG, Zürich

Delegation von Teilaufgaben

Die Liegenschaftsbuchhaltung wurde von der Patrimonium Asset Management AG an die Régie du Rhône mit Sitz in Genf, an die Privera AG mit Sitz in Bern-Gümligen und die Liegenschaftsbewirtschaftung an verschiedene Anbieter delegiert.

Spezialist im Bereich Energie und Klimaauswirkungen

Signa-Terre SA
Rue du Vidolet 23
1202 Genf



Chemin du Chêne 3-5, Renens

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse	Erwerbs-Datum	Gestehungskosten 31.03.2025	Verkehrswert 31.03.2025	Erzielte Brutto- Erträge	Leerstand Total	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
WOHNBAUTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	7'021'680.50	8'479'000.00	450'215.75	1.4%	1.0%	0.4%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'288'434.72	31'810'000.00	1'125'902.95	8.7%	8.7%	0.0%
Basel	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'413'126.60	3'914'000.00	114'499.70	33.6%	0.0%	33.6%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	71'030'000.00	2'489'408.15	4.5%	4.5%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	7'932'000.00	328'530.50	0.5%	0.5%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'634'736.60	9'391'000.00	476'892.00	1.2%	0.9%	0.3%
Chavannes-près-Renens	Avenue de Blancherie 32	VD 20-12-07	0.00	0.00	196'462.00	0.3%	0.3%	0.0%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ-Pamont 2 a/b	VD 01-07-24	10'017'654.50	10'250'000.00	330'758.00	2.0%	2.0%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'145'730.80	3'206'000.00	195'588.00	2.0%	2.0%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'072'776.81	12'020'000.00	518'129.20	0.4%	0.4%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'368'274.10	29'900'000.00	1'252'421.80	0.4%	0.4%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'783'265.64	39'200'000.00	1'744'383.00	2.3%	2.3%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'153'788.58	8'907'000.00	413'290.00	2.7%	2.7%	0.0%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'665'550.15	1'798'000.00	104'565.00	4.9%	0.0%	4.9%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'612'647.70	37'250'000.00	1'360'772.85	2.3%	2.3%	0.0%
Köniz	Möslweg 32	BE 28-02-08	1'947'448.10	3'221'000.00	130'080.00	2.0%	2.0%	0.0%
Köniz	Möslweg 34	BE 28-02-08	2'201'922.20	3'882'000.00	141'943.00	9.2%	3.4%	5.8%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'437'525.16	4'616'000.00	180'424.00	0.3%	0.0%	0.3%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'389'000.00	338'260.00	0.2%	0.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'908'013.34	9'886'000.00	435'565.20	0.2%	0.2%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'589'358.36	18'600'000.00	854'041.15	0.5%	0.0%	0.5%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'519'000.00	189'424.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'259'226.97	5'820'000.00	191'609.25	6.5%	2.5%	4.0%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	19'585'472.25	20'430'000.00	899'375.00	0.8%	0.7%	0.1%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	6'366'102.64	8'739'000.00	369'048.00	0.8%	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'372'212.89	21'100'000.00	1'014'363.00	0.9%	0.8%	0.2%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	14'077'064.61	20'640'000.00	930'544.00	1.2%	0.4%	0.8%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'631'955.09	32'460'000.00	1'476'551.90	0.5%	0.5%	0.0%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	48'505'839.87	63'530'000.00	3'060'615.97	0.5%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	45'312'181.45	62'580'000.00	2'797'579.60	0.2%	0.1%	0.1%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'258'116.35	5'475'000.00	278'010.00	0.9%	0.6%	0.3%
Marly	Route de Corbaroche 24	FR 18-03-08	0.00	0.00	118'877.00	1.8%	1.8%	0.0%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'445'420.17	13'910'000.00	601'234.50	2.7%	2.5%	0.2%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	13'079'878.28	13'950'000.00	762'657.80	1.0%	0.1%	0.9%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'431'136.63	22'760'000.00	910'881.75	0.0%	0.0%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'388'852.24	52'460'000.00	2'183'566.89	1.8%	1.8%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'753'762.90	23'430'000.00	1'118'981.75	0.9%	0.2%	0.7%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'020'037.02	23'240'000.00	818'747.50	0.6%	0.2%	0.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'228'077.62	14'860'000.00	508'122.00	2.6%	1.1%	1.6%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'233'836.63	26'180'000.00	1'096'695.00	4.0%	1.1%	2.8%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'264'000.00	50'166.00	19.4%	11.8%	7.6%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	22'880'000.00	1'197'737.80	4.8%	4.8%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'439'480.65	2'594'000.00	149'079.00	2.2%	0.6%	1.6%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'180'154.90	4'454'000.00	112'218.00	26.5%	0.0%	26.5%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'575'390.47	14'490'000.00	617'165.00	0.6%	0.3%	0.4%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	22'258'105.79	34'100'000.00	1'448'559.50	1.4%	0.7%	0.7%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	17'112'687.96	23'920'000.00	1'080'279.00	1.4%	0.3%	1.2%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	11'998'347.71	15'650'000.00	784'861.30	0.7%	0.2%	0.5%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'277'571.77	15'900'000.00	690'239.60	2.0%	0.7%	1.4%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	23'370'000.00	1'068'181.20	0.0%	0.0%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	6'357'023.12	8'160'000.00	349'168.45	1.8%	0.6%	1.2%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'530'000.00	474'504.85	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	8'014'919.53	9'575'000.00	497'073.95	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'476'269.41	6'747'000.00	390'975.00	3.8%	2.0%	1.9%
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	VD 01-07-24	9'463'339.00	9'671'000.00	343'941.00	0.0%	0.0%	0.0%
TOTAL			738'448'321.41	964'069'000.00	41'758'153.41			

Ort	Adresse	Erwerbs-Datum	Gestehungskosten 31.03.2025	Verkehrswert 31.03.2025	Erzielte Brutto- Erträge	Leerstand Total	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	53'773'059.36	54'511'200.00	2'986'158.53	20.2%	0.0%	20.2%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	8'116'813.85	5'537'000.00	386'704.30	8.6%	8.6%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE 03-02-11	9'958'831.47	11'470'000.00	751'978.00	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5'917'150.40	5'747'000.00	260'000.00	0.0%	0.0%	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH 01-10-22	22'361'151.00	24'648'300.00	1'399'876.88	2.5%	2.5%	0.0%
TOTAL			100'127'006.08	101'913'500.00	5'784'717.70			
BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	44'708'234.54	53'650'000.00	2'438'104.00	1.4%	1.4%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13'387'420.69	16'310'000.00	615'666.65	2.9%	1.5%	1.5%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4'342'272.87	5'707'000.00	283'081.00	7.7%	2.5%	5.2%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5'896'978.03	10'210'000.00	441'187.00	2.2%	0.9%	1.2%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6'915'912.73	8'913'000.00	425'816.15	3.8%	0.6%	3.3%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	4'341'488.52	4'414'000.00	249'513.75	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'190'000.00	163'444.00	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE 01-09-23	7'711'899.00	7'849'000.00	307'307.00	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4'559'421.66	3'514'000.00	174'752.00	1.9%	1.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13'370'382.74	14'260'000.00	634'607.00	2.7%	2.3%	0.4%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	5'187'508.95	2'094'000.00	82'528.45	16.2%	0.0%	16.2%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2'464'408.12	2'841'000.00	185'663.00	4.9%	3.8%	1.2%
TOTAL			115'471'054.90	132'952'000.00	6'001'670.00			
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHPROJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31-10-18	72'013'447.59	73'600'000.00	629'545.50	77.0%	0.0%	77.0%
TOTAL			72'013'447.59	73'600'000.00	629'545.50			
TOTAL			1'026'059'829.98	1'272'534'500.00	54'174'086.61	6.92%	1.33%	5.60%

* Stockwerkeigentum

Im Geschäftsjahr erworbene Immobilien

Im Geschäftsjahr veräusserte Immobilien

BEWERTUNGSBERICHT

Patrimonium Swiss Real Estate Fund Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

Die Liegenschaften von Schweizer Immobilienfonds sind gemäss Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) jeweils per Abschluss des Geschäftsjahres durch unabhängige Schätzungsexperten zu bewerten.

Im Auftrag der Fondsleitung hat die Wüest Partner AG für die Zwecke der Rechnungslegung sämtliche vom Patrimonium Swiss Real Estate Funds gehaltenen Liegenschaften per 31. März 2025 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften gekauft. Die eine befindet sich in Yverdon-les-Bains und die andere in Cheseaux-sur-Lausanne. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Liegenschaften Rue Blancherie 32 in Chavannes-près-Renens und Rte de Corbaroche 24 in Marly verkauft. Zum Zeitpunkt der Bewertung befindet sich eine Liegenschaft (553082 in Renens) im Bau.

Die für die Bewertungen relevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung sowie die zuständigen Verwaltungsgesellschaften aufbereitet. Die Schätzungen basieren auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, den turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft. Die Wüest Partner AG als bei der FINMA für den «Patrimonium Swiss Real Estate Fund» akkreditierter Schätzungsexperte hat das gesamte Mandat in Abstimmung mit der Fondsleitung von der Definition der Bewertungsparameter und der Eingabe der Daten in die Bewertungssoftware über die eigentlichen Bewertungsarbeiten bis zum Controlling und zur Abgabe der Ergebnisse, neutral und nur dem Auftrag der unabhängigen Bewertung verpflichtet, durchgeführt.

Bewertungsstandards

Die Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. Der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert versteht sich als «Fair-Value», das heisst dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Die Wüest Partner AG als akkreditierter Bewertungsexperte bestätigt ihre Unabhängigkeit und garantiert die vertrauliche Behandlung von Informationen im Zusammenhang mit dem Bewertungsmandat.

Ergebnisse

Das Liegenschaftsportfolio umfasst 71 Liegenschaften. Die Liegenschaften befinden sich in fünf Gemeinden der Deutschschweiz und 32 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2025 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (71 Liegenschaften) mit CHF 1'272'534'500 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2024 (CHF 1'209'088'000) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 63'446'500 respektive + 5.2 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 30.28 Mio., die Neukäufe und die Verkäufe ergibt dies eine Aufwertung von + 1.7 %. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften Rue de Bullet 6-10 in Yverdon-les-Bains und Ch. de Champ-Pamont 2 A/B in Cheseaux-sur-Lausanne erworben, diese wurden mit einem Marktwert von CHF 19'910'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden die Liegenschaften Rue Blancherie 32 in Chavannes-près-Renens und Rte de Corbaroche 24 in Marly veräussert, der Marktwert dieser Liegenschaften betrug per 31.03.2024 CHF 7.94 Mio.

Die geplanten Sanierungsarbeiten für die nächsten zehn Jahre wurden überprüft. In der Folge wurden sowohl die Terminierung als auch der Investitionsumfang bei einzelnen Liegenschaften neu eingeschätzt und wenn nötig angepasst.

Die in der Bewertung verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes, insbesondere der in Freihandtransaktionen bezahlten Renditen. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete, netto reale Diskontierungssatz aller Liegenschaften per 31. März 2025 wird mit 2.98 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.55 % bis 4.2 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.62 %.

Zürich, den 31. März 2024



Andreas Ammann
(Mandatsleiter)



Ivan Anton

Disclaimer

Diese Daten und Informationen sind ausschliesslich zur Information für den Auftraggeber bestimmt und dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Wüest Partner AG Dritten zugänglich gemacht werden. Der Nutzer dieser Daten und Informationen trägt das Risiko für deren weitere Verwendung. Die Wüest Partner AG übernimmt für diese Daten und Informationen keine Gewähr, insbesondere nicht für ihre Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität. Jede diesbezügliche Haftung ist ausgeschlossen. Diese Daten und Informationen stellen weder ein Angebot noch eine Empfehlung zum Kauf oder Verkauf einer Immobilie, eines Wertpapiers/Wertrechts oder einer bestimmten Anlage- oder Handelsstrategie dar. Ebenso wenig sind die Daten und Informationen als Empfehlung für Investitionen oder als Anlageberatung zu verstehen bzw. zu verwenden.

Eine weiter gehende Nutzung wie Vervielfältigung oder Bildung von Derivaten oder anderer Produkte, insbesondere im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten (einschliesslich passiv gemanagter Fonds und indexabhängiger derivater Wertpapiere), oder zur Überprüfung anderer Daten oder Indizes ist ohne schriftliche Zustimmung der Wüest Partner AG verboten.

IMMOBILIENPORTFOLIO

WAADT



LAUSANNE
Morges 33

Typ	Gemischt
Wohnungen	5
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	4'342'273
Verkehrswert	5'707'000
Soll-Mietertrag	306'340



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'589'358
Verkehrswert	18'600'000
Soll-Mietertrag	859'060



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnen
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	5'908'013
Verkehrswert	9'886'000
Soll-Mietertrag	436'917



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnen
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	6'420'308
Verkehrswert	9'389'000
Soll-Mietertrag	344'419



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'020'273
Verkehrswert	4'519'000
Soll-Mietertrag	190'444



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	5'259'227
Verkehrswert	5'820'000
Soll-Mietertrag	207'892



LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'896'978
Verkehrswert	10'210'000
Soll-Mietertrag	450'942



LAUSANNE
Morges 16-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	42
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	19'595'472
Verkehrswert	20'430'000
Soll-Mietertrag	908'488



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	4'341'489
Verkehrswert	4'414'000
Soll-Mietertrag	244'070



PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischt
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'915'913
Verkehrswert	8'913'000
Soll-Mietertrag	460'926



PRILLY
Chablais 39

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	2'585'127
Verkehrswert	3'190'000
Soll-Mietertrag	163'444



RENEUS
Préfaully 48-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	22'25'106
Verkehrswert	34'100'000
Soll-Mietertrag	1'448'560

WAADT**RENEUS**

Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnen
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	17'112'688
Verkehrswert	23'920'000
Soll-Mietertrag	1'080'279

**RENEUS**

Industrie 11

Typ	Wohnen
Wohnungen	56
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	11'998'348
Verkehrswert	15'650'000
Soll-Mietertrag	792'496

**RENEUS**

Chêne 3-5

Typ	Projekt
Wohnungen	-
Andere Fläche	-
Gestehungskosten	72'013'448
Verkehrswert	73'600'000
Soll-Mietertrag	-

**CHESEAUX-LAUSANNE**

Champ-Pamont 2

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'017'655
Verkehrswert	10'250'000
Soll-Mietertrag	447'624

**BUSSIGNY**

Industrie 43

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'634'737
Verkehrswert	9'391'000
Soll-Mietertrag	478'797

**ECUBLENS**

Neuve 1

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'153'789
Verkehrswert	8'907'000
Soll-Mietertrag	424'860

**CRISSIER**

Lentillières 5 a-b-c

Typ	Wohnen
Wohnungen	50
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	24'368'274
Verkehrswert	29'900'000
Soll-Mietertrag	1'279'152

**CRISSIER**

Lentillières 1 e

Typ	Wohnen
Wohnungen	20
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'072'777
Verkehrswert	12'020'000
Soll-Mietertrag	518'689

**PULLY**

Mallieu 13

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'575'390
Verkehrswert	14'490'000
Soll-Mietertrag	621'128

**MONTREUX**

Corsaz 27-31

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	20'233'837
Verkehrswert	26'180'000
Soll-Mietertrag	1'148'346

**VEVEY**

Conseil 19-21

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	14'277'572
Verkehrswert	15'900'000
Soll-Mietertrag	716'920

**VEVEY**

Guisan 60-62

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	13'370'383
Verkehrswert	14'260'000
Soll-Mietertrag	652'107

WAADT



	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30	YVERDON Moulins 109-113
Typ	Kommerziell	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Wohnungen	0	12	6	30
Andere Fläche	12	2	3	1
Gestehungskosten	5'917'150	5'437'525	5'187'509	8'014'920
Verkehrswert	5'747'000	4'616'000	2'094'000	9'575'000
Soll-Mietertrag	260'000	181'024	185'306	497'186



	YVERDON Bullet 6-8-10	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11	ORBE Davall 15
Typ	Wohnen	Wohnen	Gemischt	Wohnen
Wohnungen	26	34	5	4
Andere Fläche	0	0	28	1
Gestehungskosten	9'463'339	5'476'270	2'464'408	948'164
Verkehrswert	9'671'000	6'747'000	2'841'000	1'264'000
Soll-Mietertrag	458'628	406'405	195'199	63'108



	CORCELLES Cherbuin 27-31	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4	ECHANDENS Toches 7-13
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	12	44	36	155
Andere Fläche	0	8	1	0
Gestehungskosten	3'145'731	17'735'375	7'021'681	36'783'266
Verkehrswert	3'206'000	22'880'000	8'479'000	39'200'000
Soll-Mietertrag	199'488	1'237'775	457'821	1'787'365

GENF

**LE LIGNON**

Lignon 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	15'372'213
Verkehrswert	21'100'000
Soll-Mietertrag	1'022'232

**LE LIGNON**

Lignon 31

Typ	Wohnen
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'366'103
Verkehrswert	8'739'000
Soll-Mietertrag	371'908

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	14'077'065
Verkehrswert	20'640'000
Soll-Mietertrag	942'056

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	23'631'955
Verkehrswert	32'460'000
Soll-Mietertrag	1'488'872

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnen
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	48'505'840
Verkehrswert	63'560'000
Soll-Mietertrag	3'074'262

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnen
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	45'312'181
Verkehrswert	62'580'000
Soll-Mietertrag	2'815'855

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	32'388'852
Verkehrswert	52'460'000
Soll-Mietertrag	2'234'728

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Typ	Wohnen
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	14'753'763
Verkehrswert	23'430'000
Soll-Mietertrag	1'122'716

**MEYRIN**

Prulay 43 a-b

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	15'431'137
Verkehrswert	22'760'000
Soll-Mietertrag	908'823

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 59-63

Typ	Wohnen
Wohnungen	45
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	18'020'037
Verkehrswert	23'240'000
Soll-Mietertrag	823'425

**MEYRIN**

Virginio-Malnati 65-67

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	12'228'078
Verkehrswert	14'860'000
Soll-Mietertrag	521'792

**VEYRIER**

Castelver 2-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	49
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	17'622'400
Verkehrswert	23'370'000
Soll-Mietertrag	1'070'649

GENÈVE



	GENÈVE Hugo-de-Senger 7	GRAND-LANCY C-Réunies 66a - 70	PLAN-LES-OUATES Aulx 5	PUPLINGE Graman 87-89
Typ	Gemischt	Wohnen	Kommerziell	Gemischt
Wohnungen	35	119	0	9
Andere Fläche	4	8	20	4
Gestehungskosten	13'387'421	33'612'648	9'958'831	7'711'899
Verkehrswert	16'310'000	37'250'000	11'470'000	7'849'000
Soll-Mietertrag	636'391	1'399'378	752'338	323'615

FREIBURG



	FREIBURG Jura 12-12 a	FREIBURG Sarine 4	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23
Typ	Kommerziell	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	9	8	48	18
Andere Fläche	16	1	0	1
Gestehungskosten	8'116'814	1'665'550	9'445'420	4'258'116
Verkehrswert	5'537'000	1'798'000	13'910'000	5'475'000
Soll-Mietertrag	439'035	109'980	635'795	280'510



	BULLE St-Denis 66	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 23	VILLARS/GLÂNE Villars-Vert 32	ROMONT Billens 9
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	21	37	28	9
Andere Fläche	6	2	5	5
Gestehungskosten	10'011'294	9'728'704	6'537'023	4'559'422
Verkehrswert	7'932'000	10'530'000	8'160'000	3'514'000
Soll-Mietertrag	330'291	476'952	382'709	178'622

FREIBURG**PONT-LA-VILLE**

Village 50

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'439'481
Verkehrswert	2'594'000
Soll-Mietertrag	156'519

BERN**KÖNIZ**

Mösliweg 32

Typ	Wohnen
Wohnungen	10
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	1'947'448
Verkehrswert	3'221'000
Soll-Mietertrag	132'780

**KÖNIZ**

Mösliweg 34

Typ	Wohnen
Wohnungen	10
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'201'922
Verkehrswert	3'882'000
Soll-Mietertrag	158'020

**BASEL
STADT****BASEL**

Efringerstrasse 2

Typ	Wohnen
Wohnungen	86
Andere Fläche	4
Gestehungskosten	23'288'435
Verkehrswert	31'810'000
Soll-Mietertrag	1'284'816

**BASEL**

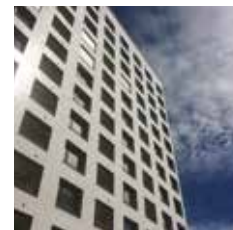
Tangentenweg 50-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	126
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	49'597'407
Verkehrswert	71'030'000
Soll-Mietertrag	2'634'355

**BASEL**

Dornacherstrasse 189

Typ	Wohnen
Wohnungen	11
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'413'127
Verkehrswert	3'914'000
Soll-Mietertrag	144'665

**BASEL**

St-Jakobstrasse 193-195

Typ	Wohnen
Wohnungen	78
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	44'708'235
Verkehrswert	53'650'000
Soll-Mietertrag	2'474'489

BASEL LAND



PRATTELN

Mattenweg 6

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'180'155
Verkehrswert	4'454'000
Soll-Mietertrag	152'646

ZUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	146
Gestehungskosten	53'773'059
Verkehrswert	54'511'200
Soll-Mietertrag	3'763'615

WALLIS



MARTIGNY

Finettes 36

Typ	Wohnen
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'079'878
Verkehrswert	13'950'000
Soll-Mietertrag	770'886

ZÜRICH



KLOTEN

Steinackerstrasse 35-39

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	22'361'151
Verkehrswert	24'648'300
Soll-Mietertrag	1'437'790

BERICHT DER REVISIONSSTELLE



Deloitte SA
Rue du Pré-de-la-Bichette 1
1202 Geneva
Switzerland

Phone: +41 (0)58 279 8000
Fax: +41 (0)58 279 8800
www.deloitte.ch

Kurzbericht der Prüfgesellschaft

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des Patrimonium Swiss Real Estate Fund

Kurzbericht der Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds Patrimonium Swiss Real Estate, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. März 2025, der Erfolgsrechnung für das dann endende Jahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b–h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG), geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung (Seiten 33 bis 45 des Jahresberichts) dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom Anlagefonds sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstandes, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstiger Sachverhalt

Die Jahresrechnung für das am 31. März 2024 endende Jahr wurde von einer anderen Revisionsstelle geprüft, die am 4. Juni 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu dieser Jahresrechnung abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeiten, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung



oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrats der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und dem Prospekt und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern sind.

Verantwortung der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems des Anlagefonds abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.



Patrimonium Swiss Real Estate Fund
Kurzbericht der Prüfgesellschaft
zur Jahresrechnung zum 31. März 2025

Wir kommunizieren mit dem Verwaltungsrat der Fondsleitung unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschliesslich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung identifizieren.

Deloitte SA

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jamal Kherroubi".

Jamal Kherroubi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Alexandre Buga".

Alexandre Buga
Zugelassener Revisionsexperte

Genf, 5 Juni 2025

PATRIMONIUM ASSET MANAGEMENT AG

ZUG

Zugerstrasse 74

CH – 6340 Baar

T + 41 58 787 00 00

F + 41 58 787 00 01

E investor@patrimonium.ch

www.patrimonium.ch/swissrealestatefund