

PATRIMONIUM

Your Partner in Private Markets

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Ungeprüfter Halbjahresbericht 2025

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

INHALT

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

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2025

– Der Immobilienmarkt in der Schweiz	8
– Vermögensrechnung	8
– Halbjahresergebnis	8
– Entwicklungs- und Umbauprojekte	9

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN UND LEERSTÄNDE

– Liegenschaftskäufe und -verkäufe	10
– Liegenschaftsbestand und Portfoliostruktur nach Kantonen	10
– Mieterträge aus dem Portfolio	12
– Leerstandsquote und Mietsausfälle	12

NACHHALTIGE ENTWICKLUNG	14
--------------------------------------	-----------

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2025 BIS 30. SEPTEMBER 2025

– Vermögensrechnung per 30. September 2025	16
– Übrige Informationen	16
– Erfolgsrechnung per 30. September 2025	17
– Verwendungen des Erfolges und Kapitalgewinns	18
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	19
– Nettofondsvermögen und Inventarwerte	20
– Ankäufe und Verkäufe	20
– Hypotheken	21
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	22
– Vergütungen	22
– Übrige Informationen	23
– Informationen über Dritte und Organe	24
– Inventar der Grundstücke	26



Bild: Backbone

Creative Factory, Renens/VD

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1.33 Mrd	Mietzinseinnahmen	CHF 27.63 Mio
Liegenschaften	75	Fremdfinanzierungsquote	23.25%
Wohnungen	2'772	Durchschnittlicher Zinssatz	1.19%

ECKDATEN	30.09.2025	30.09.2024
Valorennummer	3'499'521	3'499'521
Ausgabe Fondsanteile	673'070	0
Rücknahme Fondsanteile	0	0
Anzahl Anteile im Umlauf	6'394'165	5'721'095
Inventarwert pro Anteil	151.52	147.29
Schlusskurs	185.00	173.50
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	187.00	176.00
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	173.20	161.00
Börsenkapitalisierung	1'182'920'525	992'609'983
Agio/Disagio	22.10%	17.79%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke ¹	1'327'649'884	1'240'130'763
Gestehungskosten der Grundstücke	1'080'898'625	1'016'387'615
Gesamtfondsvermögen	1'338'414'107	1'245'541'050
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	28.56%	33.03%
- in % der Verkehrswerte	23.25%	27.07%
Fremdkapitalquote	27.61%	32.34%
Nettofondsvermögen	968'820'348	842'682'207

¹ ohne Neubewertung der Immobilien aber unter Berücksichtigung der Zunahme der Wertsteigerungsinvestitionen

ECKDATEN

30.09.2025

30.09.2024

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN²

Eigenkapitalrendite (ROE)	1.25%	1.22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.05%	1.09%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	98.07	95.11
Anlagerendite	1.35%	1.25%
Performance	7.01%	2.69%
Betriebsgewinnmarge (EBIT Marge)	64.68%	64.34%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.68%	0.71%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.85%	0.88%

ERFOLGSRECHNUNG³

Nettogewinn/ -verlust	11'947'437	10'409'798
Realisierter Kapitalgewinn/-verlust	0	3'000
Mietzinseinnahmen	27'628'518	26'763'822
Mietzinsausfallrate ⁴	2.33%	3.94%

	30.09.2025	30.09.2024	Ref
Soll-Mietertrag (A)	29'914'110	29'087'536	
Baubedingter Leerstand (B)	-1'626'035 5.44%	-1'226'786 4.22%	B/A
Total Mieterträge (vermietbare Flächen) (C)	28'288'075	27'860'750	
Wirtschaftlicher Leerstand (D)	-386'490 1.37%	-770'195 2.76%	D/C
Debitorenverlust (E)	-273'067 0.97%	-326'733 1.17%	E/C
Ist-Mietertrag	27'628'518	26'763'822	
Mietzinsausfallrate (einschliesslich Schuldenverluste)⁴	2.33%	3.94%	

² Berechnung auf 6 Monate (01.04.2025 – 30.09.2025)

³ Berechnung auf 6 Monate (01.04.2025 – 30.09.2025)

⁴ Die Mietzinsausfallrate wurde um den baubedingten Leerstand korrigiert und betrifft daher nur den wirtschaftlichen Leerstand inklusive Debitorenverluste.

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2025



Rue du Grand-Cerclet 1-5 + Simplon 8-14, Roche/VD

Bild: Backbone

Der Immobilienmarkt in der Schweiz

Das Jahr 2025 bestätigte die Stabilisierung des Schweizer Immobilienmarkts in einem Umfeld, das von einer schrittweisen Entspannung der Zinsen und einem zurückgewonnenen Vertrauen der Investoren geprägt war. Getragen von der Erholung der Bewertungen und der Normalisierung des Marktes nach der Korrekturphase 2023/24 zeigten die Schweizer Immobilienindizes seit Jahresbeginn eine positive Entwicklung.

Laut den Daten von J. Safra Sarasin vom 3. Oktober 2025 wiesen die Schweizer Immobilienfonds seit Jahresbeginn ein durchschnittliches Agio von rund 26% und eine Ausschüttungsrendite von 2.6% aus. Diese Werte spiegeln das erneute Vertrauen in die strukturelle Solidität des Sektors wider.

Gemäss den neusten Analysen der UBS sind die Preise für Wohneigentum innert Jahresfrist um 3.2% gestiegen, während die Angebotsmieten um 2.2% und die laufenden Mieten um 3.2% gestiegen sind. Diese Kombination aus steigenden Preisen und sinkendem hypothekarischen Referenzzinssatz im März 2025 reflektiert einen angespannten Wohnungsmarkt mit beschränktem Angebot und hoher Mietnachfrage.

Die sinkenden Zinsen haben jedoch zu höheren Bewertungen geführt, während das Transaktionsgeschäft teilweise gebremst wurde. Die Kluft zwischen den Erwartungen der Verkäufer und den Renditeanforderungen der Investoren hat sich wieder vergrössert, was den Markt kompetitiver und selektiver macht. Die institutionellen Anleger legten daher den Fokus auf die gezielte Akquisition hochwertiger Wohnobjekte in Gebieten mit hoher Mietnachfrage.

Vermögensrechnung

Der Fonds PSREF hat vom 23. Juni bis 4. Juli 2025 eine Kapitalerhöhung mit Liberierung der Anteile am 11. Juli durchgeführt. Insgesamt wurden 673'070 neue Anteile im Umfang von CHF 104 Mio. ausgegeben. Die Anzahl der im Umlauf befindlichen Fondsanteile beläuft sich per 30. September 2025 auf insgesamt 6'394'165 Anteile.

Der Erlös aus dieser vollständig gezeichneten Emission wurde zur Rückzahlung eines Teils der Schulden verwendet, die zur Finanzierung von Entwicklungs- und Umbauprojekten, aber auch zum Erwerb neuer Wohnliegenschaften im Kanton Waadt dienten.

Per 30. September 2025 beträgt der geschätzte Marktwert der Anlagevermögen CHF 1'327'649'884, wobei keine Neubewertung durch die Sachverständigen des Fonds vorgenommen wurde.

Zur Finanzierung der Neuakquisitionen (CHF 41 Mio.), zur Ausschüttung der Dividende (CHF 21 Mio.) und für diver-

se Investitionen in Bautätigkeiten (CHF 13 Mio.) wurde der Erlös aus der im Juli 2025 durchgeführten Kapitalerhöhung verwendet. Ferner wurden kurzfristige Verbindlichkeiten zurückgezahlt.

In der Folge sank die Finanzierung durch Fremdkapital von CHF 336'450'000 per 31. März 2025 auf CHF 308'722'827 per 30. September 2025.

Per Ende des 1. Halbjahres des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt das Gesamtvermögen des Fonds CHF 1'338'414'107. Nach Abzug des Verschuldungsanteils, der Liquidationssteuern, der Dividende von CHF 21 Mio. und der Kapitalerhöhung beträgt das Nettofondsvermögen per 30. September 2025 CHF 968'820'348 (31.03.2025: CHF 876'476'219).

Folglich beläuft sich der Nettoinventarwert pro Anteil per 30. September 2025 auf CHF 151.52 (31.03.2025: CHF 149.50 nach Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.70).

Halbjahresergebnis

Der Fonds PSREF verzeichnete im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 ein Ertragswachstum gegenüber dem Vorjahr. Die vom 1. April bis 30. September 2025 eingenommenen Mieten belaufen sich auf CHF 27'628'518 (30.09.2024: CHF 26'763'822).

Der gesamte Betriebsaufwand in den Liegenschaften ist in den ersten sechs Monaten gestiegen und beläuft sich auf 22.6% der Erträge.

Der Aufwand für Unterhalt und Reparaturen der Liegenschaften beläuft sich auf CHF 2'514'397 (30.09.2024: CHF 1'896'921).

Die Zunahme dieser Aufwendungen resultiert einerseits aus Ausgaben für mehrere an Liegenschaften entstandenen Schäden. Der Vorschuss für diese Schäden (CHF 197'352) sollte in den nächsten Monaten von den Versicherungen zurückerstattet werden. Andererseits hat sich die Fluktuationsrate der Mieter in den letzten sechs Monaten (01.04.–30.09.2025) im Vergleich zur Vorperiode (Oktober 2024 bis März 2025) leicht erhöht. Die Quote stieg von 4.19% auf 5.29%.

Dieser Anstieg wirkt sich nicht nur auf die Mietpreisentwicklung aus, sondern auch auf die Instandhaltungskosten zum Zweck einer besseren Wiedervermietung. So wurden im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 im Vergleich zu den Aufwendungen des Vorjahres Reparaturarbeiten in zusätzlicher Höhe von CHF 302'530 vergeben.

Die allgemeinen Aufwendungen für Liegenschaften, wie Kosten für Hauswartung, Versicherungen, Strom und Wasser, Wartungsverträge und nicht mieterverursachte Heiznebenkosten, blieben im Vergleich zum Vorjahr ausgeglichen und belaufen sich per 30. September 2025 auf CHF 2'828'944 (30.09.2024: CHF 2'795'457).

Die Summe der Vergütungen an die mit der technischen und finanziellen Bewirtschaftung der Liegenschaften beauftragten Immobilienverwaltungen blieb mit CHF 898'747 stabil, was 3.25% der Mieteinnahmen entspricht (30.09.2024: CHF 891'576).

Die geringeren Hypothekarbelastungen resultieren aus einer tieferen Verschuldung, vor allem aber aus einem positiven Zinseffekt. Diese Kosten sind von CHF 2'977'833 per 30. September 2024 auf CHF 2'290'303 per 30. September 2025 gesunken. Der gewichtete durchschnittliche Fremdkapitalzinssatz reduzierte sich auf 1.19% (30.09.2024: 1.70%). Zudem stieg die durchschnittliche Duration gemäss der für den Fonds festgelegten Strategie von 1.87 Jahren per Ende März 2025 (2.37 Jahre inkl. Forwards) auf 2.77 Jahre per Ende September 2025.

Das Nettoergebnis für das 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 beträgt CHF 11'947'437, was einer Steigerung von rund 14.8% gegenüber der Vorjahresperiode entspricht (30.09.2024: CHF 10'409'798). Nach Berücksichtigung des aus den beiden Käufen im 1. Halbjahr entstandenen unrealisierten Gewinns von CHF 240'786 ergibt sich für das Halbjahr ein Gesamtergebnis von CHF 12'188'223 (30.09.2024: CHF 10'436'805).

Entwicklungs- und Umbauprojekte

Die Entwicklungs- und Umbauprojekte stellen für den Fonds wichtige Wachstumschancen dar, sowohl was Erträge und Wert der Liegenschaften als auch die energetische Optimierung des Gesamtportfolios betrifft.

Entwicklungsprojekt in Baar/ZG

Das Entwicklungsprojekt der ehemaligen Spinnerei in Baar/ZG schreitet nach der definitiven Genehmigung des Quartierplans im Frühjahr 2025 voran.

Vier Architekturbüros arbeiten verteilt über die verschiedenen Bauzonen aktiv an der Vorprojektphase. Die Baueingabe für den südlichen, mehrheitlich als Wohngebäude genutzten Teil wird für Mitte 2026 erwartet. Der Baubeginn ist für Anfang 2027 vorgesehen.

Für den Nordteil startet demnächst die Vermarktungsphase unter dem Aspekt, die Nutzung durch die künftigen grösseren Mieter zu definieren. Mit den Arbeiten für diese Etappe, bei der die Gewerbehalle abgebrochen werden muss, kann aufgrund der zurzeit gültigen Mietverträge erst im Januar 2029 begonnen werden.

Ebenfalls in Planung ist ein Ausbauprojekt für den heute leeren Estrich der ehemaligen Spinnerei. Bis Ende dieses Jahres wird ein Baugesuch für 34 neue Maisonettewohnungen eingereicht werden. Der Baubeginn ist ab der zweiten Jahreshälfte 2026 geplant.

Entwicklungsprojekt in Kloten/ZH

Der Fonds ist gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung Mitbesitzerin zweier Parzellen in einem Industrie- und Gewerbequartier der Gemeinde Kloten/ZH. Die beiden bestehenden Gebäude werden derzeit zur rein industriellen Nutzung vermietet.

Nachdem die Klotener Bevölkerung den neuen Richt- und Gestaltungsplan abgelehnt hat, bleiben die Gebäude unverändert und werden weiterhin industriell genutzt.

Es wurden bereits verschiedene Opportunitäten und Kontakte mit Akteuren aus dem Industriesektor angebahnt. Der bisherige Mieter wird die Fläche bis Mitte 2027 nutzen, sodass dem Fonds Zeit bleibt, künftige Neuvermietungen abzuschliessen.

Umbauprojekt in Renens/VD

Die Umbauarbeiten der Liegenschaft «Creative Factory» am Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD sind abgeschlossen.

Nach zweijähriger Bauzeit im bestehenden Industriegebäude fand am 30. September 2025 die Übergabe und Abnahme der Loftwohnungen statt. Am 1. Oktober bezogen die ersten Mieter die Räumlichkeiten. Bis heute hat die Hälfte dieser aussergewöhnlichen Wohnungen Bewohner gefunden. Die Kommunikationskampagne zu diesem Vorzeigeprojekt für den Patrimonium Swiss Real Estate Fund läuft weiter und Besuche bei Interessenten sind nach wie vor aktuell.

Zudem wurden auch die Handels-, Büro- und Gewerbeflächen in halbroher Ausführung (inkl. Heizungs- und Lüftungsanlage) übergeben, sodass die künftigen Mieter ihren Innenausbau abschliessen können.

Die Gastronomiefläche hat offiziell ihren zukünftigen Mieter gefunden und wird dem Ort eine eigene Identität verleihen. Die Ausbauarbeiten auf der 1100 m² grossen Fläche werden in den kommenden Monaten fortgesetzt. Die Eröffnung soll im Spätherbst 2026 erfolgen.

Die Umgebungsarbeiten und die Anlage des neuen Gartens südlich der Parzelle anstelle der asphaltierten Lieferzone werden in den nächsten zwei Monaten vor dem Wintereinbruch fortgesetzt.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN UND LEERSTÄNDE

Liegenschaftskäufe und -verkäufe

In diesem wettbewerbsintensiven Umfeld verfolgte der Fonds Patrimonium Swiss Real Estate (PSREF) eine disziplinierte und selektive Anlagepolitik. Im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 erwarb der Fonds zwei Wohnliegenschaften im Kanton Waadt (105 Wohnungen) in Crissier und Roche im Umfang von total CHF 41 Mio., mit Bruttorenditen zwischen 4.2% und 4.5% und zusätzlichen Mieteinnahmen von jährlich CHF 1.65 Mio.

Gleichzeitig hat der Fonds bereits beim Notar den Verkauf von zwei nicht-strategischen Vermögenswerten im Kanton Freiburg (Pont-la-Ville und Stadt Freiburg) mit einem Gesamtvolumen von CHF 5 Mio. unterzeichnet und damit im Verhältnis zum Schätzwert eine attraktive Performance erzielt. Die Eigentumsübertragung der beiden Liegenschaften erfolgt per 1. Januar 2026.

Diese Operationen spiegeln die Strategie des Fonds wider, die strukturelle Qualität des Portfolios zu stärken und ein nachhaltiges Ertragsprofil in einem nach wie vor attraktiven, aber hinsichtlich Selektivität und Ausführung anspruchsvollen Markt aufrechtzuerhalten.



Quartier Pré-Fontaine 51-55, Crissier/VD

Liegenschaftsbestand und Portfoliostruktur nach Kantonen

Per 30. September 2025 gab es keine Neubewertung des geschätzten Marktwerts der Anlagevermögen durch die Sachverständigen des Fonds. Durch wertvermehrnde Investitionen in die Liegenschaften (+ CHF 13'735'384, davon CHF 6'840'101 für das Umbauprojekt in Renens) sowie durch den Zukauf zweier neuer Liegenschaften im Kanton Waadt (+ CHF 41'103'410) hat jedoch eine Aufstockung stattgefunden.

Daraus resultiert ein Marktwert des Portfolios von CHF 1'327'649'884 per September 2025 gegenüber CHF 1'272'534'500 im März 2025 und somit eine Wertsteigerung von 4.33%, wobei 3.23% auf die im 1. Halbjahr getätigten Neuakquisitionen entfallen.

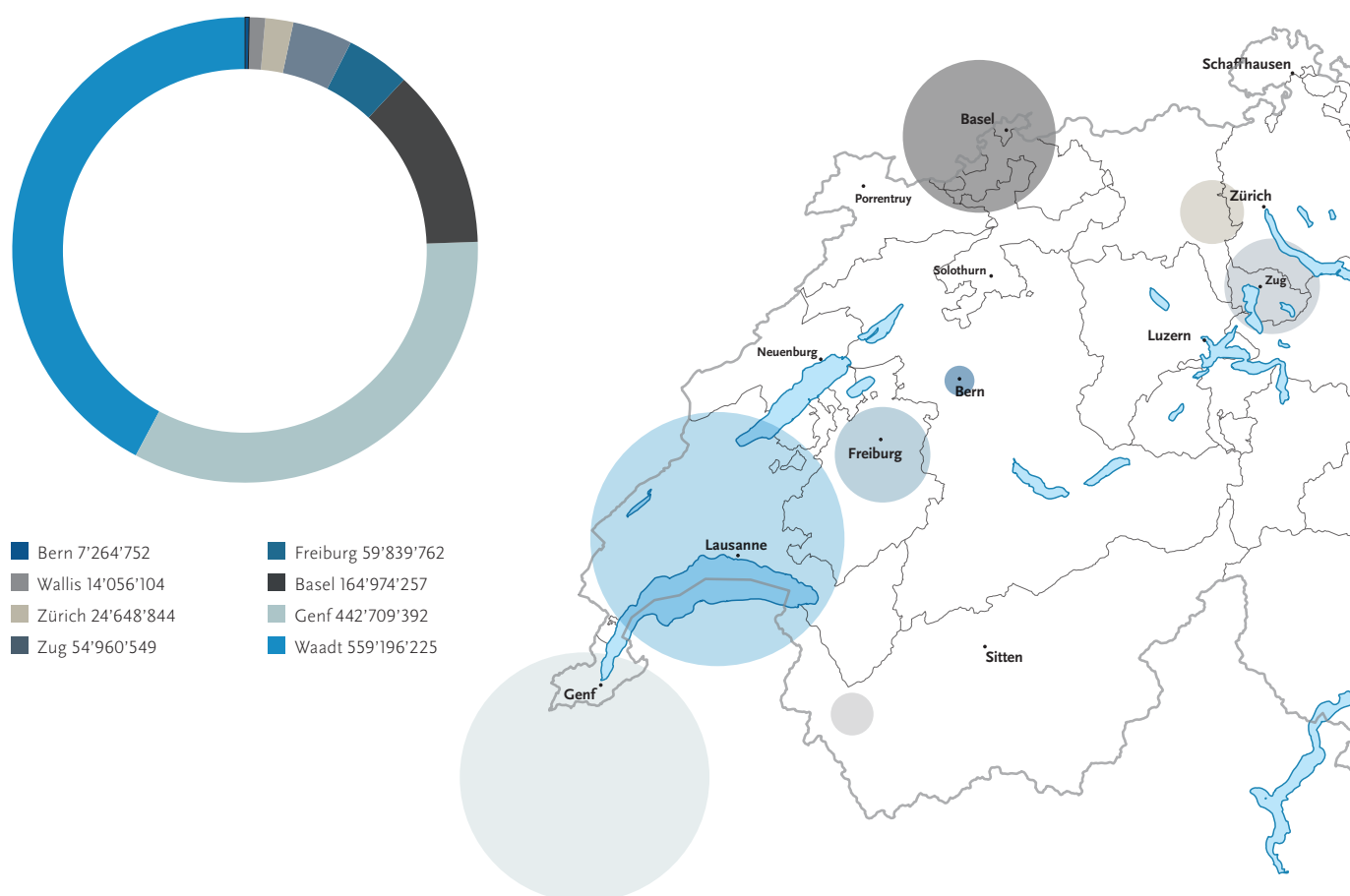
Die geografische Verteilung der Liegenschaften konzentriert sich mit einem Anteil von 75.5% weiterhin auf die Genferseeregion (Waadt und Genf). Der Rest des Portfolios befindet sich in den Kantonen Basel (12.4%), Freiburg (4.5%), Wallis (1.1%) und Bern (0.5%).

Die beiden in Miteigentum mit der Anlagestiftung gehaltenen Liegenschaften machen im Kanton Zug 4.1% und im Kanton Zürich 1.9% aus.



Rue du Grand-Cercllet 1-5 + Simplon 8-14, Roche/VD

Portfoliostruktur nach Kantonen*



Basis : Verkehrswert 30.09.2025

CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	785'829'249	72.70%	1'011'726'517	76.20%	764'700'025	73.02%
Kommerziell genutzte Liegenschaften	100'576'899	9.30%	102'363'393	7.71%	126'812'701	12.11%
Bauten mit gemischter Nutzung	115'638'928	10.70%	133'119'873	10.03%	102'497'966	9.79%
Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	78'853'549	7.30%	80'440'101	6.06%	53'178'785	5.08%
TOTAL	1'080'898'625	100%	1'327'649'884	100%	1'047'189'477	100%

Mieterträge aus dem Portfolio

Der theoretische Mietertrag des Fonds beträgt per 30. September 2025 CHF 29'914'110 (30.09.2024: CHF 29'087'536).

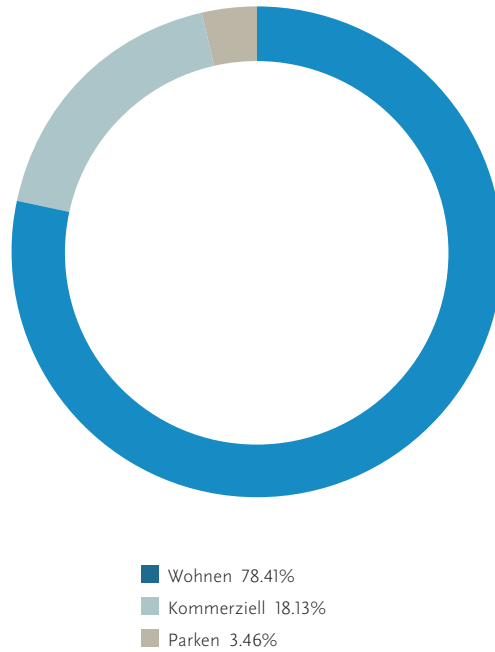
Die vom 1. April bis 30. September 2025 eingenommenen Mieten sind im Vergleich zur Vorjahresperiode gestiegen und belaufen sich auf CHF 27'628'518 (30.09.2024: CHF 26'763'822), was einer Zunahme von 3.23% entspricht.

Dieser Anstieg ist auf einen Nettoerlös (Käufe und Verkäufe) zurückzuführen, der zusätzliche Mieten in Höhe von CHF 633'845 (+2.37%) generiert hat.

Die gesamte Leerstandsquote blieb gegenüber dem Vorjahr mit CHF 2'012'526 im September 2025 gegenüber CHF 1'996'981 im September 2024 stabil. Da die Vermietung der Wohnungen in dem renovierten Gebäude in der Rue de Chêne 3-5 in Renens/VD derzeit läuft, wird die Leerstandsquote ab Oktober 2025 sinken.

Schliesslich führten auch die Erhöhungen aufgrund von Indexierungen und Wiedervermietungen von Wohnungen zu Mehrerträgen von CHF 160'640 (+0.60%).

Mieteinnahmen nach Nutzungsart*



*Basis: Mieteinnahmen 01.04 - 30.09.2025

Leerstandsquote und Mietausfälle

Im Zusammenhang mit uneinbringlichen Forderungen wurde ein Mietausfall von CHF 127'359 verbucht. Zusätzlich wurde über die Periode eine Rückstellung für gefährdete Forderungen in Höhe von CHF 145'708 gebildet. Diese beiden Positionen wirkten sich negativ auf die Mieteinnahmen aus (−0.97%).

Der gesamte Leerstand (technisch wie auch wirtschaftlich) ist im 1. Halbjahr des Geschäftsjahres 2025/26 weiter gesunken und beträgt per 30. September 2025 6.81% (6.98% in der Vorjahresperiode).

Die leerstandsbedingten Mietausfälle aufgrund von Renovationsarbeiten belaufen sich für die Periode vom 1. April bis 30. September 2025 auf CHF 1'626'035 beziehungsweise 5.44% (30.09.2024: 4.22%, CHF 1'226'786).

Dieser Mietausfall ist im Wesentlichen auf die Totalumbauarbeiten der Liegenschaft am Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD zurückzuführen (CHF 1'085'559).

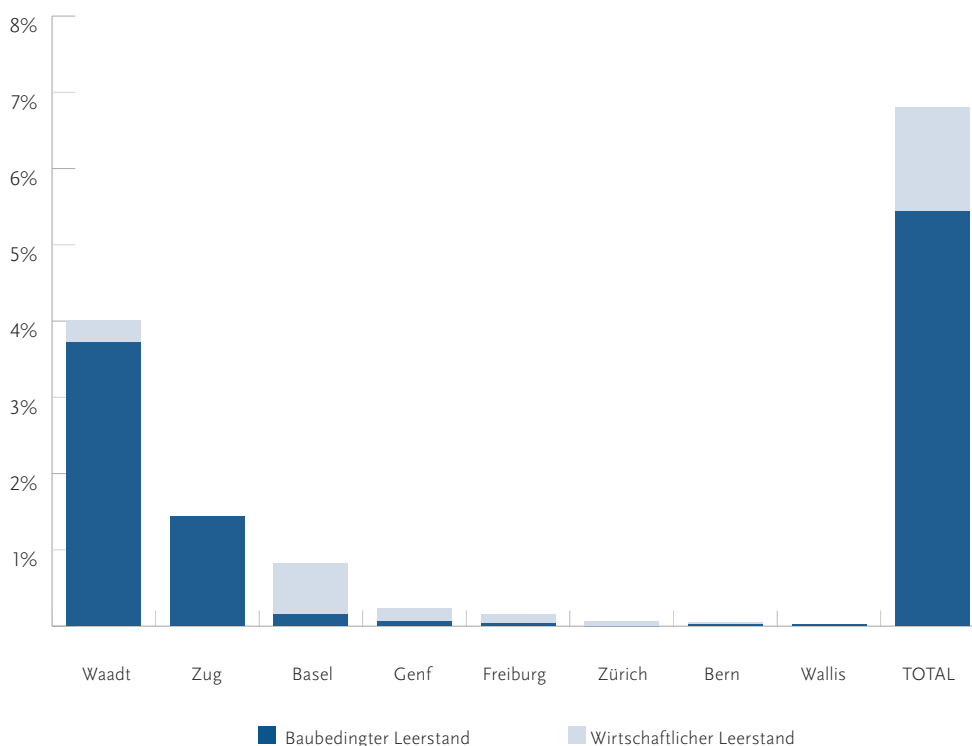
Das Entwicklungsprojekt in Baar/ZG (CHF 431'325) schlägt bei den Ausfällen ebenfalls zu Buche. Nach der genehmigten Umwidmung des Industriegebiets in ein gemischt genutztes Gebiet schreitet das Entwicklungsprojekt nun schneller voran. Die Baueingabe wird für Mitte 2026 erwartet. Die Vermietung der leerstehenden Flächen ist somit wegen der kommenden Ausbauarbeiten nicht möglich.

Die wirtschaftliche Leerstandsquote beträgt für die Periode vom 1. April bis 30. September 2025 1.37% (CHF 386'491) (30.09.2024: 2.76%, CHF 770'195).

Die Reduktion des wirtschaftlichen Leerstands ist einerseits auf die Wiedervermietung fast aller Mietobjekte in den Kantonen Waadt und Genf zurückzuführen. Dank der sehr hohen Nachfrage in diesen beiden Kantonen konnte der Fonds seine wirtschaftliche Leerstandsquote um 0.36% senken.

Andererseits hat die Tatsache, dass die leerstehenden Flächen in Baar/ZG nicht vermietet werden können, dazu geführt, dass diese Mietverluste nicht mehr einem wirtschaftlichen, sondern einem baubedingten Leerstand zuzurechnen sind.

Technische und wirtschaftliche Leerstandsquote nach Kantonen



NACHHALTIGE ENTWICKLUNG

Der Patrimonium Swiss Real Estate Fund führt seine Politik der energetischen Sanierung seiner Anlagevermögen fort, um die Klimaziele der Schweizerischen Eidgenossenschaft im Einklang mit den Verpflichtungen im Rahmen des Pariser Klimaabkommens zur Begrenzung der globalen Erwärmung zu erreichen.

Diese Ziele lauten auf unter 15 kg CO₂-Emissionen pro m²/Jahr bis 2030 und unter 5 kg CO₂-Emissionen pro m²/Jahr bis 2050.

In Zusammenarbeit mit der auf Nachhaltigkeit und Monitoring spezialisierten Firma Signa-Terre wurde die Aufbereitung der tatsächlichen Energiedaten jeder Liegenschaft und des Portfolios für das Jahr 2024 abgeschlossen. Der Bericht von Signa-Terre über die Daten des Fonds für 2024 wird bis Ende Jahr geprüft und freigegeben.

Die Daten von 2024 wurden gemäss der REIDA-Methode (Real Estate Investment Data Association) berechnet, die sich zur Berechnungsgrundlage für Energiedaten gemäss AMAS-Empfehlungen entwickelt hat. Die methodische Grundlage der REIDA ist heute als Benchmark für die harmonisierte Datenerhebung und deren Vergleichbarkeit in der Schweizer Immobilienbranche anerkannt.

Die für 2024 erhobenen Daten zeigen eine Verbesserung des Gesamtdeckungsgrads von 91% im Jahr 2023 auf durchschnittlich 94% im Jahr 2024.

Daraus resultiert eine geringere Intensität der CO₂-Emissionen des Fonds, berechnet für Scope 1 und 2. Sie sank von 16.59 kgCO₂e/m² im Jahr 2023 auf 15.35 kgCO₂e/m² im Jahr 2024, was einer Reduktion von 8% entspricht.

Das Portfolio konnte den Treibhausgasausstoss für das gesamte Portfolio von 3500 Tonnen auf 3100 Tonnen CO₂ verringern. Diese weitere Senkung der Treibhausgasemissionen ist ermutigend und bringt den Fonds dem vom Bund gesetzten Ziel für 2030 näher.

Die Energieintensität des Portfolios, die den Energieverbrauch für Wärme und Strom in gemeinschaftlichen Gebäudeteilen der Liegenschaften darstellt, ist im Verlauf des Jahres 2024 ebenfalls gesunken. Sie sank von 118 kWh/m² im Jahr 2023 auf 114 kWh/m² im Jahr 2024, was einem Rückgang von 3.5% entspricht.

Der Fonds setzt den Umstieg von fossilen auf erneuerbare Energien fort. Der Austausch umweltbelastender Heizsysteme wie Öl und Gas durch Fernwärmeanschlüsse schreitet weiter voran. Zudem ist der Flächenanteil der mit Fernwärme erschlossenen Liegenschaften von 56% im Jahr 2023 auf 60% im Jahr 2024 gestiegen.

Nachhaltigkeitsauswertung des PSREF für 2024*



*berechnet von Signa-Terre auf der Grundlage von tatsächlichen Daten

HALBJAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2025



Creative Factory, Renens/VD

VERMÖGENSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2025

	30.09.2025	31.03.2025
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	3'779'101	2'141'186
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	1'011'726'517	964'069'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	102'363'393	101'913'500
- Bauten mit gemischter Nutzung	133'119'873	132'925'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	80'440'101	73'600'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'327'649'884	1'272'534'500
Sonstige Vermögenswerte	6'985'122	4'635'978
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'338'414'107	1'279'311'664
Kurzfristige Verbindlichkeiten:		
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-52'012'484	-80'475'000
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-50'000'000	-80'000'000
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-11'556'991	-17'107'307
Langfristige Verbindlichkeiten:		
- Langfristige Hypothekarschulden	-206'710'343	-175'975'000
Total Verbindlichkeiten	-320'279'817	-353'557'307
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'018'134'290	925'754'357
Geschätzte Liquidationssteuern	-49'313'942	-49'278'138
NETTOFONDSVERMÖGEN	968'820'348	876'476'219

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 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	4'080'010	9'183'204

ERFOLGSRECHNUNG PER 30. SEPTEMBER 2025

	01.04 - 30.09.2025	01.04 - 30.09.2024
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen	27'628'518	26'763'822
Aktivierter Bauzinsen	258'426	60'538
Sonstige Erträge	235'461	194'265
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	760'569	0
TOTAL ERTRÄGE	28'882'974	27'018'625
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	2'290'303	2'977'833
Unterhalt und Reparaturen	2'244'187	1'739'552
Instandsetzung	270'210	157'369
Liegenschaftsaufwand	2'828'944	2'795'457
Steuern und Abgaben	4'845'666	4'580'043
Schätzungsaufwand	85'068	78'783
Prüfaufwand	39'168	39'854
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	3'194'073	3'088'588
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	149'908	159'611
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	898'747	891'576
Sonstige Aufwendungen	89'260	100'163
TOTAL AUFWENDUNGEN	16'935'537	16'608'827
NETTOERTRAG	11'947'437	10'409'798
Realisierter Kapitalgewinn und -verlust	0	3'000
REALISierter ERFOLG	11'947'437	10'412'798
Nicht realisierter Kapitalgewinn und -verlust einschliesslich Liquidationssteuern ⁵	240'786	24'007
GESAMTERFOLG	12'188'223	10'436'805

⁵ 30.09.2025: ohne Neubewertung der Immobilien aber unter Berücksichtigung der Zunahme der Wertsteigerungsinvestitionen

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	30.09.2025	31.03.2025
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'947'437	20'949'791
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	17'732	7'149
Vortrag des Vorjahres	0	0
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	11'965'169	20'956'940
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg	0	-20'939'208
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	11'965'169	17'732
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	0	2'610'490
Kapitalgewinne aus Vorjahren	4'493'660	2'112'014
Zur Verteilung verfügbar Kapitalgewinn	4'493'660	4'722'504
Ausschüttung Kapitalgewinn	0	-228'844
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	4'493'660	4'493'661

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

	30.09.2025	31.03.2025
ANZAHL ANTEILE IM UMLAUF		
Stand zu Beginn des Rechnungsjahres	5'721'095	5'721'095
Ausgegebene Anteile	673'070	0
Zurückgenommene Anteile	0.00	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	6'394'165	5'721'095
VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT		
Inventarwert pro Anteil	151.52	153.20
Ausschüttung Erfolg	0.00	3.66
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.04
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	151.52	149.50
AUSSCHÜTTUNG		
Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	0.00	3.66
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.04
Ausschüttungsbetrag brutto	0.00	3.70
Total Ausschüttung	0.00	3.70
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGEN		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	876'476'219	853'413'454
Ausschüttungen	-21'168'052	-21'168'052
Saldo aus Anteilverkehr	101'323'958	0
Gesamterfolg	12'188'223	44'230'817
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	968'820'348	876'476'219

ENTWICKLUNG NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERT

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
30.09.2025	968'820'348	151.52
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

ANKÄUFE UND VERKÄUFE

ANKÄUFE

Vom 1. April 2025 bis zum 30. September 2025 wurden zwei Liegenschaften gekauft.

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBSDATUM	KAUFPREIS*
Crissier	Quartier Pré-Fontaine 51-55	Waadt	Wohnliegenschaft	01.04.2025	10'888'400
Roche	Grand-Cercllet 1-5	Waadt	Wohnliegenschaft	01.06.2025	30'215'010

VERKÄUFE

Vom 1. April 2025 bis 30. September 2025 wurden zwei Terminverkäufe beim Notar unterzeichnet. Diese Verkäufe betreffen die Liegenschaften an der Route du Village 50 in Pont-la-Ville/FR und an der Rue de la Sarine 4 in Freiburg/FR. Die effektive Eigentumsübertragung erfolgt per 1. Januar 2026.

* inkl. Kaufnebenkosten

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT IN JAHRE	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	18.10.2024	17.10.2025	0.05	7'500'000	1.22%
Festhypothek	03.11.2023	03.11.2025	0.09	6'000'000	1.89%
Festhypothek	26.03.2024	26.03.2026	0.48	14'700'000	1.57%
Festhypothek	23.06.2022	23.06.2026	0.73	20'000'000	2.10%
Festhypothek	30.05.2025	30.06.2026	0.75	1'733'455	0.85%
Festhypothek	30.05.2025	30.06.2026	0.75	1'994'028	0.85%
Festhypothek	30.09.2025	30.09.2026	1.00	85'000	1.47%
				52'012'484	1.71%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek	30.05.2025	30.11.2026	1.17	2'200'000	0.85%
Festhypothek	29.03.2024	28.03.2027	1.49	14'000'000	1.45%
Festhypothek	30.05.2025	30.04.2027	1.58	13'535'343	1.47%
Festhypothek	03.08.2022	02.08.2027	1.84	10'000'000	1.54%
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	2.75	21'175'000	1.64%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2028	2.89	10'000'000	1.36%
Festhypothek	01.07.2014	30.06.2029	3.75	21'025'000	1.79%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2029	3.89	10'000'000	1.37%
Festhypothek	27.08.2025	27.08.2029	3.91	20'000'000	1.02%
Festhypothek	30.09.2025	30.09.2030	5.00	12'550'000	0.93%
Festhypothek	05.12.2024	04.12.2030	5.18	20'000'000	1.01%
Festhypothek	14.03.2023	13.03.2031	5.45	15'000'000	0.99%
Festhypothek	30.09.2025	30.09.2031	6.00	17'225'000	1.00%
Festhypothek	05.12.2024	04.12.2031	6.18	20'000'000	1.04%
				206'710'343	1.27%
Kurzfristige Darlehen und Kredite					
Private Finanzierung	27.08.2025	26.11.2025	0.16	25'000'000	0.35%
Private Finanzierung	29.08.2025	28.11.2025	0.16	20'000'000	0.28%
Private Finanzierung	29.08.2025	28.11.2025	0.16	5'000'000	0.34%
				50'000'000	0.32%
TOTAL				308'722'827	1.19%

GRUNDSÄTZE FÜR DIE BEWERTUNG UND BERECHNUNG DES NETTOINVENTARWERTES

Der Nettoinventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden 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 Immobilien 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 zu den Bewertungen führen.

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	§19 Ziff.4	3%	der Baukosten	3.00%
Für die Erstellung von umfassenden Renovationen	§19 Ziff.5	7%	der Renovationskosten	0.00%
Entschädigung bei Kauf und Verkauf von Liegenschaften	§19 Ziff.4	3%	des Kaufs- und Verkaufspreises	1.26%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.4	5%	der jährlichen Bruttomietzeinnahmen	3.25%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	2.20%

ÜBRIGE INFORMATIONEN

Geschäfte zwischen Fonds und dem Fonds 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 30. September 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 2025 und dem 30. September 2025 wurden 673'070 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

Verwaltung 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, 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, Diamond Capital Management (Switzerland) AG und suissenégoce.

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 Genf

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.

Patrick Moser: Leiter der Abteilung „Legal, Compliance, Risk & ESG“, mit einem Verwaltungsratsmandat bei hfs Financial Services 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 Vidollet 23
1202 Genf



Creative Factory, Renens/VD

Bild: Backbone

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

ORT	ADRESSE	ERWERBS-DATUM	VERKEHRSWERT 30.09.2025	GESTEHUNGS-KOSTEN 30.09.2025	ERZIELTE BRUTTO-ERTRÄGE	LEERSTAND TOTAL	LEERSTAND	LEERSTAND (Bauarbeiten)
WOHNBAUTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD 10-01-08	8'479'000	7'021'681	223'064	2.0%	0.4%	1.6%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	31'830'809	23'309'244	516'295	13.7%	13.7%	0.0%
Basel	Dornacherstrasse 189	BS 21-01-08	3'918'865	2'417'992	48'084	33.6%	0.0%	33.6%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	71'030'000	49'597'407	1'201'604	6.8%	6.8%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	7'932'000	10'011'294	163'794	0.3%	0.3%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	9'459'241	6'702'978	239'804	1.1%	0.1%	1.1%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ Pamont 2A/2B	VD 01-07-24	10'250'000	10'017'655	222'308	0.7%	0.7%	0.0%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'283'841	3'223'572	94'874	5.5%	4.0%	1.4%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	12'050'028	10'102'805	255'963	0.1%	0.1%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	29'910'535	24'378'809	633'360	0.2%	0.2%	0.0%
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	VD 01-04-25	11'000'000	10'888'400	193'123	0.0%	0.0%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	39'200'000	36'783'266	915'395	0.2%	0.2%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	8'907'000	6'153'789	212'413	0.3%	0.3%	0.0%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	1'799'000	1'666'550	46'800	15.9%	8.3%	7.7%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	37'250'000	33'612'648	708'298	1.2%	1.2%	0.0%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	3'296'674	2'023'122	59'000	18.9%	10.8%	8.1%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	3'968'078	2'288'000	71'062	0.5%	0.5%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	4'616'000	5'437'525	91'041	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	9'389'000	6'420'308	169'997	1.2%	1.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	9'888'763	5'910'776	215'893	0.6%	0.6%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	18'721'853	13'711'212	428'747	0.7%	0.7%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	4'519'000	3'020'273	94'907	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'827'829	5'267'056	105'804	2.2%	1.2%	1.1%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	20'457'120	19'612'593	420'147	1.0%	0.4%	0.6%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	8'739'000	6'366'103	186'186	0.8%	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	21'176'544	15'448'757	512'122	1.3%	0.7%	0.6%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	20'700'306	14'137'371	470'584	1.2%	0.0%	1.2%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	32'607'744	23'779'699	745'324	0.6%	0.3%	0.3%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	63'786'132	48'761'971	1'535'013	0.4%	0.1%	0.3%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	62'606'662	45'338'843	1'411'685	0.1%	0.1%	0.0%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	5'475'000	4'258'116	139'125	1.5%	0.4%	1.1%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	13'936'685	9'472'105	306'609	3.3%	3.3%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	14'056'104	13'185'982	381'651	1.5%	0.3%	1.2%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	22'760'000	15'431'137	451'645	0.2%	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	52'467'814	32'396'666	1'104'085	1.8%	1.8%	0.0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	23'436'814	14'760'577	525'455	0.2%	0.2%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	23'240'000	18'020'037	407'282	1.0%	0.3%	0.6%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	14'935'456	12'303'534	255'663	2.3%	2.3%	0.0%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	26'436'097	20'489'934	555'619	2.4%	1.6%	0.8%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	1'264'000	948'164	31'437	0.0%	0.0%	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	22'880'000	17'735'375	607'709	4.3%	4.3%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	2'595'000	2'440'481	81'232	0.0%	0.0%	0.0%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	4'541'632	3'267'787	56'130	26.5%	0.0%	26.5%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	14'490'000	10'575'390	311'396	0.2%	0.2%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	37'026'680	25'184'786	733'430	0.6%	0.3%	0.3%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	23'920'775	17'113'463	549'252	0.3%	0.0%	0.3%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	16'926'073	13'274'421	397'620	0.3%	0.0%	0.3%
Roche*	Grand-Cerclat 1-5	VD 01-07-25	30'380'000	30'215'010	393'191	1.8%	1.8%	0.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	15'900'000	14'277'572	362'559	0.0%	0.0%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelve 2-4	GE 17-12-07	23'370'000	17'622'400	535'686	0.2%	0.2%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	8'521'077	6'718'100	190'690	0.5%	0.5%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	10'530'000	9'728'704	235'256	1.3%	0.0%	1.3%

ORT	ADRESSE		ERWERBS-DATUM	VERKEHRSWERT 30.09.2025	GESTEHUNGS-KOSTEN 30.09.2025	ERZIELTE BRUTTO-ERTRÄGE	LEERSTAND TOTAL	LEERSTAND	LEERSTAND (Bauarbeiten)
WOHNBAUTEN									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	30-01-08	9'616'748	8'056'667	256'706	0.3%	0.3%	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	30-01-08	6'746'999	5'476'269	203'488	0.2%	0.2%	0.0%
Yverdon	Rue Bullet 6-8-10	VD	01-07-24	9'671'000	9'463'339	228'582	0.2%	0.2%	0.0%
TOTAL				1'011'724'980	785'827'712	21'494'185	1.48%	1.13%	0.35%
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	01-10-15	54'960'549	54'222'409	1'307'442	22.8%	0.0%	22.8%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR	30-01-08	5'537'000	8'116'814	202'370	7.5%	7.5%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	03-02-11	11'470'000	9'958'831	381'236	0.0%	0.0%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	01-10-20	5'747'000	5'917'150	130'000	0.0%	0.0%	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	01-10-22	24'648'844	22'361'694	698'975	2.5%	2.5%	0.0%
TOTAL				102'363'393	100'576'899	2'720'023	1.56%	0.12%	1.44%
BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS	12-12-18	53'652'951	44'711'186	1'228'081	1.2%	1.2%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE	17-01-08	16'313'920	13'391'341	341'364	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	30-11-07	5'707'000	4'342'273	145'278	0.7%	0.7%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	06-05-08	10'224'539	5'911'517	226'227	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	30-11-07	8'965'340	6'968'253	219'139	5.3%	3.4%	1.9%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	07-05-08	4'501'798	4'429'287	122'803	0.0%	0.0%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	07-05-08	3'190'000	2'585'127	82'277	0.0%	0.0%	0.0%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	21-01-08	3'514'000	4'559'422	88'095	1.9%	1.9%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	01-01-19	14'260'000	13'370'383	320'260	1.9%	1.9%	0.0%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	07-05-08	2'841'000	2'464'408	96'402	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	06-05-08	2'100'324	5'193'833	78'000	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	01-09-23	7'849'000	7'711'899	141'338	0.0%	0.0%	0.0%
TOTAL				133'119'873	115'638'928	3'089'264	0.13%	0.11%	0.01%
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHOBJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN									
				CHF	CHF	CHF	%	%	%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	31-10-18	80'440'101	78'853'549	325'044	77.0%	0.0%	77.0%
TOTAL				80'440'101	78'853'549	325'044	3.63%	0.00%	3.63%
TOTAL				1'327'649'884	1'080'898'625	27'628'518	6.81%	1.37%	5.44%

* Stockwerkeigentum

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