

PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Jahresbericht 2026

INHALT

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

TÄTIGKEITSBERICHT VOM 1. APRIL 2025 BIS ZUM 31. MÄRZ 2026

– Geschäftsbericht 2025–2026	8
– Bestand an Mietwohnungen	12
– Vermietung und Leerstände	16
– Anlageausblick	18
– Entwicklungs- und Umbauprojekte	19
– Strategie zur Dekarbonisierung des bestehenden Baubestands	22
– Nachhaltigkeit und Energiewende	25

FINANZBERICHT VOM 1. APRIL 2025 BIS ZUM 31. MÄRZ 2026

– Vermögensrechnung per 31. März 2026	30
– Erfolgsrechnung per 31. März 2026	31
– Verwendungen des Erfolges und des Kapitalgewinns	32
– Anzahl Anteile, Nettoinventarwert und Ausschüttung	33
– Nettofondsvermögen	34
– Ankäufe und Verkäufe	34
– Hypotheken	35
– Grundsätze für die Bewertung und Berechnung des Nettoinventarwertes	36
– Vergütungen	36
– Übrige Informationen	37
– Informationen über Dritte und Organe	38
– Inventar der Grundstücke	40
– Bewertungsbericht	42
– Immobilienportfolio	44
– Bericht der Revisionsstelle	51



Photo : Michel Perret

Castelver 2-4, Veyrier

WICHTIGES IN KÜRZE

Verkehrswert	CHF 1.35 Milliarden	Mietzinseinnahmen	CHF 56.1 Millionen
Liegenschaften	71	Fremdfinanzierungsquote	22.28%
Wohnungen	2'805	Durchschnittlicher Zinssatz	1.16%

ECKDATEN	31.03.2026	31.03.2025
Valorennummer	3'499'521	3'499'521
Ausgabe Fondsanteile	673'070	-
Rücknahme Fondsanteile	-	-
Anzahl Anteile im Umlauf	6'394'165	5'721'095
Inventarwert pro Anteil (vor Ausschüttung)	156.55	153.20
Ausschüttung Erfolg	3.75	3.66
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.04
Total Ausschüttung nicht VSt.-pflichtig	3.75	3.70
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	152.80	149.50
Schlusskurs	190.00	178.80
Höchster Kurs (Berichtsperiode)	206.50	183.40
Tiefster Kurs (Berichtsperiode)	173.20	161.00
Börsenkapitalisierung	1'214'891'350	1'022'931'786
Agio	21.37%	16.71%

VERMÖGENSRECHNUNG

Verkehrswert der Grundstücke	1'351'657'200	1'272'534'500
Gestehungskosten der Grundstücke	1'084'027'289	1'026'059'830
Gesamtfondsvermögen	1'367'085'267	1'279'311'664
Fremdfinanzierungsquote		
- in % der Gestehungskosten	27.78%	32.79%
- in % der Verkehrswerte	22.28%	26.44%
Fremdkapitalquote	26.78%	31.49%
Nettofondsvermögen	1'000'981'822	876'476'219

RENDITE UND PERFORMANCEANGABEN	31.03.2026	31.03.2025
Ausschüttungsrendite	1.97%	2.07%
Ausschüttungsquote	97.67%	101.04%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.54%	5.18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.61%	4.00%
Kurs/Gewinnverhältnis (P/E Ratio)	26.40	23.13
Anlagerendite	4.71%	5.32%
Performance	8.49%	5.74%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	63.45%	63.89%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} GAV)	0.68%	0.68%
Fondsbetriebsaufwandquote (TER _{REF} MV)	0.81%	0.85%

ERFOLGSRECHNUNG

Nettogewinn/ -verlust	24'550'109	20'949'791
Realisierte Kapitalgewinne /-verluste	790'569	2'610'490
Mietzinseinnahmen	56'090'339	54'174'087
Mietzinsausfallrate (inklusive Inkassoverluste)	2.94%	1.90%

LEERSTAND	31.03.2026	%	31.03.2025	%	Ref
Soll-Mietertrag (A)	60'249'560		58'497'380		
Baubedingter Leerstand (B)	-2'459'681	4.08%	-3'273'603	5.60%	B/A
Total Mieterträge (vermietbare Flächen) (C)	57'789'879		55'223'777		
Wirtschaftlicher Leerstand (D)	-1'360'023	2.35%	-732'202	1.33%	D/C
Debitorenverlust (E)	-339'517	0.59%	-317'488	0.57%	E/C
Ist-Mietertrag	56'090'339		54'174'087		
Mietzinsausfallrate (einschliesslich Schuldenverluste)	2.94%		1.90%		

TÄTIGKEITSBERICHT

VOM 1. APRIL 2025 BIS ZUM 31. MÄRZ 2026

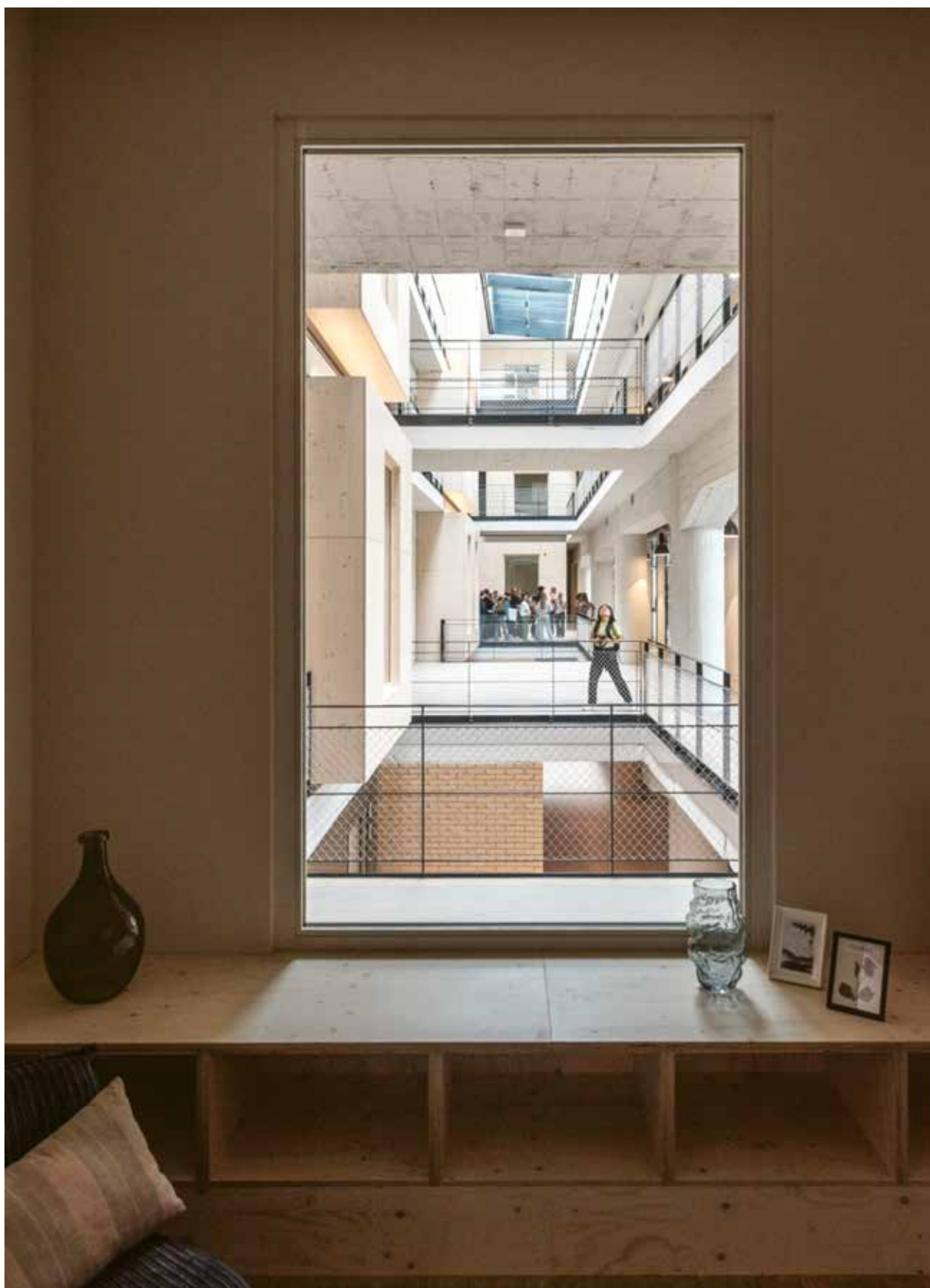


Photo : EPFL/LAST

Creative Factory, Renens

GESCHÄFTSBERICHT 2025-2026

Das Berichtsjahr war weltweit geprägt von Unsicherheiten sowie Turbulenzen in Politik und Wirtschaft. Für den Schweizer Immobilienmarkt verlief es indes insgesamt positiv, dank eines langfristig niedrigen Zinsumfelds und einer wieder anziehenden Nachfrage seitens Investoren – dies hat die Immobilienbewertungen gestützt. Für teils negative Belastungen sorgte im ersten Halbjahr 2026 der Konflikt im Nahen Osten, doch das Immobilienumfeld blieb weiterhin stabil. Die Gründe dafür sind der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank von 0% sowie eine kontrollierte Inflation und eine solide Wirtschaft. Vor diesem Hintergrund bleibt der Schweizer Immobilienmarkt ein sicherer Hafen, der sich durch Kontinuität und Stabilität auszeichnet.

Der börsennotierte Schweizer Immobilienfonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) verzeichnete in diesem Umfeld einen Wertzuwachs von über 6.22% auf insgesamt über CHF 1.35 Milliarden. Die anhaltende Wohnungsknappheit aufgrund unzureichender Bautätigkeit sowie eine positive Bevölkerungsentwicklung stützten weiterhin die starke Nachfrage und die Mieten für Schweizer Wohnimmobilien. So stiegen die jährlichen Erträge des Fonds um 3.54% auf CHF 56'090'339. Da der Betriebsaufwand stabil blieb, beträgt das Nettoergebnis 24'550'109. Dies ermöglicht die Ausschüttung einer Dividende von CHF 3.75 pro Anteil.

Der Schweizer Wohnimmobilienmarkt: Aktuelle Bilanz und Prognosen

Die Stabilität des Schweizer Wohnimmobiliensektors dürfte 2026 zugleich seine Stärke sein. Geprägt wird die Marktentwicklung durch ein zu geringes Wohnungsangebot – insbesondere in den Stadtzentren –, einen positiven Wanderungssaldo und stabile monetäre Bedingungen mit einem niedrigen Leitzins.

Zwar hat die Bautätigkeit zugenommen, sie wurde jedoch gebremst durch Vorschriften, Fachkräftemangel und dem bereits in den Vorjahren beobachteten Kostenanstieg. Dies dämpfte die Anzahl Neubauten und hielt den Aufwärtssdruck auf den mit Angebotsengpässen konfrontierten städtischen Märkten aufrecht.

In der Folge stiegen die Mieten für neue Wohnmietverträge in den meisten Märkten – besonders ausgeprägt in städtischen Gebieten, wo die Leerstandsquoten ein historisches Tief erreichen.

Wir rechnen deshalb damit, dass Angebotsengpässe und die steigende Nachfrage den Schweizer Wohnmietmarkt weiterhin unter Druck setzen werden, wobei ein Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmieten zu erwarten ist. Zu diesem Trend beigetragen haben die starke Nachfrage und das begrenzte Wohnungsangebot, insbesondere in den

Ballungsräumen, wo die Leerstandsquoten meist unter 1% liegen.

Tätigkeitsbericht für das Geschäftsjahr 2025/26

Der Immobilienfonds Patrimonium Swiss Real Estate Fund (PSREF) investiert hauptsächlich in Wohnimmobilien in der Genferseeregion sowie entlang der Achse Freiburg–Bern–Basel – bevorzugt in der Nähe von grossen städtischen Zentren und mit einem breiten Spektrum an Durchschnittsmieten. Diese Strategie ermöglicht es, den Fokus auf attraktive Schweizer Regionen zu legen und ein stabiles Mietwachstum zu erzielen.

Die Perspektiven und die Strategie des PSREF basieren auf verschiedenen Schwerpunkten: Diese umfassen einerseits den Erwerb von Wohnimmobilien sowie die Veräusserung von Objekten, die ihr Potenzial ausgeschöpft haben oder zu klein sind. Dadurch werden gezielte Reinvestitionen der freigesetzten Mittel möglich. Andererseits zählen die Entwicklung und der Abschluss von Umbau- und Bauprojekten zu den Schwerpunkten. Dies schafft zusätzlichen Wert für das Portfolio – sowohl in Bezug auf die Attraktivität als auch auf die Erträge. Dieser Ansatz gewährleistet die Performance des Fonds sowie nachhaltige Erträge und Dividenden.

Im Berichtsjahr hat der Fonds sein Portfolio weiter op-

timiert und zwei Wohnimmobilien im Kanton Waadt – in Crissier und Roche – erworben. Gleichzeitig wurden zwei kleinere Wohnobjekte im Kanton Freiburg veräussert.

Die Mieteinnahmen legten im Berichtsjahr um 3.54% zu. Dieser Anstieg lässt sich auf drei Faktoren zurückführen: die Optimierung des Immobilienbestands (Käufe/Verkäufe: +2.38%), die Erhöhungen aufgrund der Mietindexierung und Neuvermietungen (+0.85%) sowie eine ansteigende Wohnraumbelegungsquote (+0.30% Rückgang der Leerstandsquote und der Mietausfälle).

Gleichzeitig konnten dank einer straffen Verwaltung die Betriebskosten der Immobilien bei 22.83% der Erträge gehalten werden (31.03.2025: 22.45%), selbst unter Berücksichtigung der Fertigstellung des Umbauprojekts des Gebäudes Chemin du Chêne 3-5 in Renens/VD («Creative Factory») und der Aufnahme neu erworbener Immobilien.

Nach der Kapitalerhöhung im Juli 2025 konnte der Fonds seine Verschuldung durch die Rückzahlung eines Teils seiner Schulden reduzieren und damit die Hypothekenkosten auf CHF 4.18 Millionen senken (31.03.2025: CHF 5.6 Millionen).

Aufgrund dieser Faktoren stieg der Marktwert des Portfolios im Jahresvergleich um mehr als 6.22 % auf CHF 1.351 Milliarden zum 31. März 2026, gegenüber CHF 1.272 Milliarden im Jahr 2025. Diese Wertsteigerung geht mit einem Rückgang des durchschnittlichen Kapitalisierungssatzes von 2.98 % im Jahr 2025 auf 2.88 % im Berichtsjahr einher.

Somit setzt der Fonds sein Wachstum in Einklang mit seiner Strategie fort: Optimierung der Mieteinnahmen durch die erfolgreiche Umsetzung von Umbauprojekten, gezielte Akquisitionen sowie Aufwertung des Bestands. Darüber hinaus setzt der Fonds seine ESG-Verpflichtungen durch eine gezielte Dekarbonisierungsstrategie um und gewährleistet so den nachhaltigen Wert seines Immobilienportfolios.



Chemin du Chêne 3-5, Renens

Photo: Backbone

Fondsvermögen

Zum 31. März 2026 belief sich der Verkehrswert des Fonds auf CHF 1'351'657'200. Das entspricht einem Anstieg von 6.22 % gegenüber dem 31. März 2025 (CHF 1'272'534'500). Die Neubewertung der verschiedenen Immobilien wurde im Auftrag der Fondsleitung und gemäss dem Gesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) von unseren Immobilienexperten Wüest Partner AG nach der Discounted Cash Flow (DCF)-Methode berechnet.

Der gewichtete Diskontierungssatz des Fondportfolios beträgt im Schnitt 2.88 % (im Vorjahr: 2.98 %). Der tiefere Diskontierungssatz, höhere Liegenschaftserträge, der stabile Betriebsaufwand sowie der Erwerb neuer Objekte trugen zum Anstieg der Marktwerte der Liegenschaften bei.

Um den Wert des Immobilienbestands und dessen Renditen zu gewährleisten, wurden CHF 13 Millionen in die Bestandsliegenschaften investiert. Die erledigten Arbeiten umfassten die Renovation von Wohnungen, die Anpassung an die technischen Normen für Elektrik (NIV) und Brandschutz sowie den Ersatz fossiler Heizungen durch den Anschluss an Fernwärmenetze, die überwiegend mit erneuerbaren Energien betrieben werden.

Zudem wurden CHF 8 Millionen für die Umsetzung und Fertigstellung des Umbauprojekts «Creative Factory» in Renens/VD aufgewendet, wodurch sich die Gesamtinvestition bis heute auf CHF 80.6 Millionen beläuft.

Per 31. März 2026 betrug die Bruttoverschuldung CHF 301.18 Millionen, nach CHF 336.45 Millionen im Vorjahr. Diese Veränderung um CHF 35.27 Millionen spiegelt die teilweise Rückzahlung der Schulden (- CHF 84 Millionen), die Finanzierung des Umbauprojekts in Renens/VD, die getätigten wertsteigernden Investitionen (+ CHF 14.4 Millionen) sowie den Netto-Saldo aus Akquisitionen und Veräusserungen (+ CHF 37 Millionen) wider. Entsprechend reduzierte sich die Fremdfinanzierungsquote des Fonds auf 22.28% per 31. März 2026, nach 26.44% im Jahr 2025.

Die Rückstellung für latente Steuern bei Liquidation, d.h. bei einem allfälligen Verkauf der Liegenschaften, stieg auf CHF 51.3 Millionen. Die Erhöhung lässt sich auf die Neubewertung des Portfolios zurückführen, die sowohl aus der Senkung des Diskontierungssatzes, als auch aus den getätigten Neuakquisitionen resultiert.

Das Gesamtvermögen des Fonds belief sich per 31. März 2026 auf CHF 1.367 Milliarden, was einem Anstieg von 6.86% entspricht. Dieses Wachstum verdeutlicht die Auswirkungen der Kapitalerhöhung um CHF 104 Millionen im Juli 2025: Sie ermöglichte den Ausbau des Portfolios. Nach Abzug der Hypothekarschulden sowie der Rückstellungen für latente Steuern stieg das Nettofondsvermögen auf CHF 1 Milliarde per 31. März 2026, nach CHF 876.48 Millionen im Vorjahr.

Der Nettoinventarwert pro Anteil (NAV) betrug somit CHF 156.55, obwohl 673'070 neue Anteile ausgegeben wurden. Das entspricht einem Anstieg von 2.18% gegenüber dem 31. März 2025 (CHF 153.20). Trotz der Ausgabe zusätzlicher Anteile belief sich die Anlagerendite auf 4.71 % und bestätigte damit die stabile Wertentwicklung im Vergleich zu den 5.32 % des Vorjahres.

Erfolgsrechnung

Im Berichtsjahr verzeichnete der Fonds einen Ertragswachstum von CHF 1.92 Millionen auf insgesamt CHF 56.1 Millionen. Der Zuwachs von 3.54% lässt sich auf die Strategie gezielter Akquisitionen in Verbindung mit einer Reduktion des Leerstands zurückführen. Die Indexierung bestehender Mietverträge und die Anhebung der Mieten bei Neuvermietungen nach Renovationen leisteten ebenfalls einen positiven Beitrag.

Der Gesamtbetriebsaufwand für die Immobilien betrug CHF 12.8 Millionen. Das entspricht 22.83% der erzielten Einnahmen, gegenüber 22.45% (CHF 12.1 Millionen) im Vorjahr. Diese Ausgaben verteilen sich auf Unterhalts- und Reparaturkosten von CHF 4.96 Millionen, gebäudebezogene Kosten von CHF 5.98 Millionen sowie Kosten für die Finanz- und Mietverwaltung von CHF 1.87 Millionen.

Die Unterhaltskosten sind leicht gestiegen auf CHF 4.96 Millionen. Ihr Anteil an den Mieteinnahmen bleibt jedoch stabil bei 8.83% (31.03.2025: 8.37 %). Das leichte Wachstum lässt sich auf Unterhaltsarbeiten in Zusammenhang mit der Aufnahme neuer Immobilien ins Portfolio zurückführen.

Alle Massnahmen zur Instandhaltung der Wohnungen bei Mieterwechseln sind ein Hebel für Wertsteigerungen: Die beim Auszug der Mietenden getätigten Investitionen ermöglichen eine nachhaltige Mieterhöhung und eine schnelle Wiedervermietung – entsprechend sinkt die Leerstandsquote.

Die Aufwände für Wasser- und Stromversorgung, Hauswartung, Versicherungen, Wartungsverträge und Heizkosten für leerstehende Objekte verzeichneten einen Anstieg und beliefen sich auf CHF 5.98 Millionen, nach CHF 5.84 Millionen im Vorjahr. In Bezug auf die Mieteinnahmen machen diese Aufwände 10.67% aus (31.03.2025: 10.79%). Die Berücksichtigung neuer Akquisitionen und die Übergabe des Gebäudes «Creative Factory» in Renens/VD führten automatisch zu einem Anstieg dieser Kosten (CHF 0.14 Million).

Die Honorare der Verwaltungsgesellschaften betrugen CHF 1.87 Millionen. Diese gelten die technische und finanzielle Verwaltung des Immobilienbestands ab und blieben mit einem durchschnittlichen Vergütungssatz von 3.33 % der in Rechnung gestellten Mieten konstant.

Die Kapitalerhöhung vom Juli 2025 ermöglichte es, die Verschuldung des Fonds zu senken – und zwar selbst nach den im Berichtsjahr getätigten Investitionen in Entwicklungs-, Umbau- und Renovationsprojekte sowie den Akquisitionen. Die Finanzierungskosten wurden optimiert, wobei die Hypothekenzinsaufwendungen auf CHF 4.18 Millionen gesunken sind, gegenüber CHF 5.6 Millionen am 31. März 2025.

Dieser positive Ergebnisbeitrag ist auf einen günstigen Zinseffekt zurückzuführen. Somit setzten die gewichteten durchschnittlichen Fremdkapitalkosten ihren Abwärtstrend fort: Nachdem sie im Vorjahr bei 1.34% lagen, schlossen sie nun bei 1.16% ab.

Die Gesamtsteuerbelastung des Fonds blieb im Berichtsjahr stabil und belief sich auf CHF 9.15 Millionen, nach CHF 9.19 Millionen im Vorjahr. Diese Stabilität beruht auf drei Säulen: der Ertragssteuer (CHF 2.13 Millionen), der Kapitalsteuer (CHF 5.16 Millionen) und der Grundsteuer (CHF 1.81 Millionen). Diese Entwicklung ist hauptsächlich darauf zurückzuführen, dass aufgrund der getätigten Verkäufe eine geringere Liegenschaftsgewinnsteuer als im Vorjahr (- CHF 1.5 Millionen) verbucht wurde.

Das Nettoergebnis beläuft sich per 31. März 2026 auf CHF 24'550'109 (31.03.2025: CHF 20'949'791). Das realisierte Ergebnis beläuft sich auf CHF 25'340'678 – getragen durch das Umsatzwachstum, eine Reduktion der Hypothekarkosten, die Kostenkontrolle und den Gewinn aus dem Verkauf der Liegenschaften in Freiburg und Pont-la-Ville/FR. Durch das Zusammenspiel eines günstigen Immobilienmarktes und der aktiven Bewirtschaftung des Immobilienbestands konnte ein nicht realisierter Kapitalgewinn von CHF 19 Millionen auf dem Portfolio verbucht werden.

Zum Bilanzstichtag 31. März 2026 weist der PSREF ein Gesamtergebnis von CHF 44'349'698 aus, was einen leichten Anstieg gegenüber den im Vorjahr verzeichneten CHF 44'230'817 darstellt.

Auf Basis dieser Ergebnisse wird in diesem Jahr eine Gesamtdividende von CHF 23.98 Millionen ausgeschüttet. Die Dividende pro Anteil beträgt CHF 3.75. Diese Ausschüttung stammt ausschliesslich aus den vom Fonds erwirtschafteten Erträgen und entspricht einer Anlagerendite von 4.71 %, gegenüber 5.32% im Vorjahr.

Die Betriebsaufwandquote des Fonds (TERGAV) blieb im Geschäftsjahr stabil bei 0.68%.

Der PSREF schliesst das Geschäftsjahr mit einer sehr positiven Entwicklung ab. Trotz einer Kapitalerhöhung und einer noch nicht abgeschlossenen Liquiditätsbereitstellung beläuft sich die Performance auf 8.49%, nach 5.74% im Vorjahr. Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 4.54%, nach 5.18% im Vorjahr.

Fremdkapitalisierungsstrategie

Obwohl der Leitzins der Schweizerischen Nationalbank unverändert bei 0% geblieben war, galt der Senkung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten besonderes Augenmerk. Dies führte zu einer schrittweisen Verlängerung der Duration. Um langfristig stabile Finanzierungsbedingungen sicherzustellen, wurde diese tranchenweise über das Gesamtjahr hinweg umgesetzt.

Die Strategie basiert auf einem ausgewogenen Verhältnis zwischen kurzfristigen variabel verzinslichen und längerfristigen festverzinslichen Verbindlichkeiten. Dabei machen die kurzfristigen Verbindlichkeiten mit einer Laufzeit unter einem Jahr 25% der Gesamtverschuldung aus. 75% sind mittel- und langfristige Verbindlichkeiten mit Laufzeiten bis 2032. Dies illustriert – angesichts der Unsicherheiten und der Volatilität des wirtschaftlichen und finanziellen Umfelds – das proaktive Zinsrisikomanagement.

Die gewichtete durchschnittliche Laufzeit der Hypothekarkredite hat sich per Ende März 2026 auf 2.76 Jahre verlängert, nach 1.87 Jahren im Vorjahr. Unter Einbezug bestehender «Forward»-Instrumente würde diese Laufzeit 3.13 Jahre betragen (vs 2.37 Jahren am 31. März 2025), wodurch attraktive Zinssätze im Vergleich zu den Marktbedingungen gesichert werden können. Diese können sich angesichts der unsicheren internationalen Lage aber rasch ändern.

BESTAND AN MIETWOHNUNGEN

Im Rahmen seiner Strategie hat der Fonds im Geschäftsjahr 2025/26 zwei Wohnimmobilien im Kanton Waadt erworben und gleichzeitig zwei kleinere Wohnimmobilien im Kanton Freiburg veräussert. Damit konzentriert sich das Portfolio weiterhin auf Stadtzentren und deren Umland – also Gebiete, die ein nachhaltiges Wachstum der Mieteinnahmen sowie eine strukturell niedrige Leerstandsquote gewährleisten.

Zugekaufte Liegenschaften

Im Berichtsjahr hat der Fonds seine Expansion durch den Erwerb von zwei neuen Wohnimmobilien im Kanton Waadt, die attraktive Wertsteigerungsaussichten bieten, vorangetrieben. Diese beiden Objekte fügen sich nahtlos in den Bestand ein und unterstützen die Ziele zur Ertragssteigerung.

Quartier Pré-Fontaine 51-53-55 – Crissier/VD

Am 1. April 2025 erwarb der Fonds ein Wohngebäude aus dem Jahr 2002 im Kanton Waadt. Diese 1'966 m² grosse Immobilie mit 22 Wohnungen (2 bis 5 Zimmer) wurde für CHF 10.9 Millionen (inklusive Kosten) erworben und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 422'760.

Die Stärke dieser Transaktion liegt in ihrer künftigen Rentabilität: Das Auslaufen der Mietpreisbindung ermöglicht bei Mieterwechseln eine Ertragssteigerung von 34 %.

Rue du Grand-Cercllet 1-5 + Simplon 6-14 – Roche/VD

Am 1. Juni 2025 erwarb der Fonds ein Wohnobjekt im Kanton Waadt. Diese 5'978 m² grosse Immobilie mit 83 Wohnungen (1 bis 4,5 Zimmer) wurde für CHF 30.2 Millionen (inklusive Kosten) erworben und erwirtschaftet jährliche Mieteinnahmen in Höhe von CHF 1'238'892.

Das Gebäude aus dem Jahr 2012 befindet sich in einem einwandfreien Zustand und erfordert keine sofortigen Investitionen. Zudem entspricht es den Nachhaltigkeitszielen (ESG), die kurzfristig erreicht werden müssen.



Verkaufte Liegenschaften

Ende Dezember 2025 hat der Fonds zwei kleine Wohnliegenschaften im Kanton Freiburg verkauft, weil sie nicht mehr zur Fondsstrategie passten. Die Verkäufe brachten CHF 5 Millionen liquider Mittel ein sowie einen realisierten Kapitalgewinn von CHF 0.8 Millionen. Dieser kann an die Anleger ausgeschüttet werden.

Route du Village 50 – Pont-la-Ville/FR

Per 31. Dezember 2025 hat der Fonds dieses Gebäude mit 12 Wohnungen und einem Jahresmietertrag von CHF 157'584 für CHF 3 Millionen veräussert. Ausschlaggebend für den Verkauf waren die periphere Lage im Kanton Freiburg sowie die Absicht, den Erlös in neue, strategisch besser positionierte Objekte zu reinvestieren.



Rue de la Sarine 4 – Freiburg/FR

Am 31. Dezember 2025 schloss der Fonds den Verkauf dieses Gebäudes zu einem Preis von CHF 2 Millionen ab. Es umfasst 8 Einheiten, die einen jährlichen Mietertrag von CHF 110'520 generieren. Der Verkauf erfolgte aufgrund der im Verhältnis zur Gesamtgrösse des Fonds geringen Objektgrösse sowie den erzielten Marktmieten. Angesichts der zu erwartenden Investitionen kam der Fonds zum Schluss, dass der Wertsteigerungs- und Mietzyklus dieses Objekts nun abgeschlossen ist.



Immobilienportfolio

Der Verkehrswert des Portfolios belief sich infolge der im vergangenen Geschäftsjahr getätigten Immobilienkäufe und -verkäufe per 31. März 2026 auf CHF 1'351'657'200. Das ist ein Anstieg von 6.22% gegenüber dem Vorjahr (31.03.2025: CHF 1'272'534'500). Ohne Akquisitionen, Veräusserungen und das Bauprojekt in Renens/VD beträgt das organische Wachstum 2.9 %, was einem Wertzuwachs von über CHF 34 Millionen entspricht.

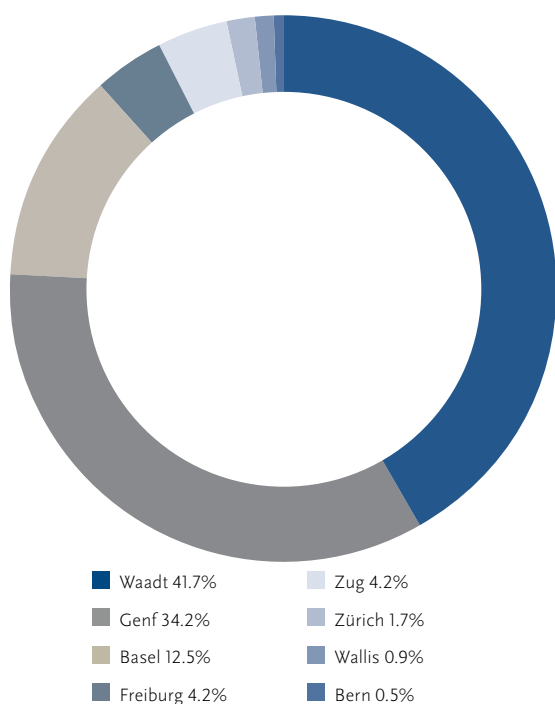
Der Immobilienbestand des Fonds ist mit 53 Wohnliegenschaften im Wert von CHF 1'032'077'000, was 76.36% des Verkehrswerts entspricht, weiterhin stark wohnungsorientiert. Der Rest des Portfolios setzt sich aus 13 gemischt ge-

nutzten Gebäuden (CHF 217'259'000 bzw. 16.07%) und 5 Gewerbeimmobilien (CHF 102'321'200 bzw. 7.57 %) zusammen.

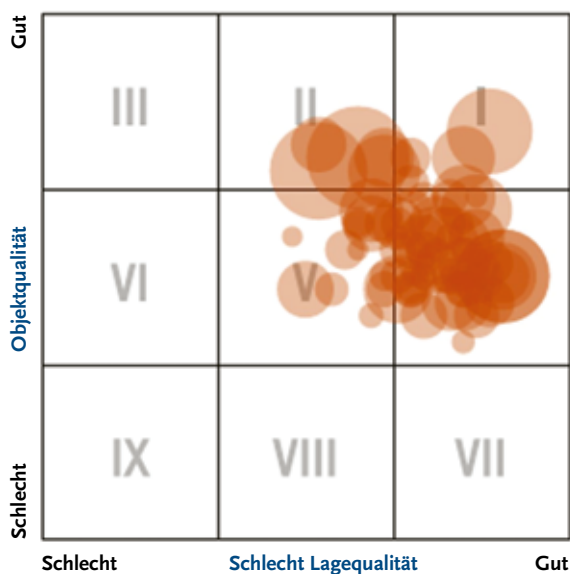
Getreu der Strategie konzentriert der Fonds seine geografische Allokation hauptsächlich auf die Genferseeregion mit den Kantonen Waadt und Genf. Dort befinden sich 76% der Immobilien. Der Rest verteilt sich auf die Kantone Basel-Land und Basel-Stadt (12.5%), Freiburg (4.2%), Wallis (0.9%) und Bern (0.5%).

Darüber hinaus besitzt der Fonds gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung zwei Gewerbeimmobilien in Baar/ZG (PSREF-Anteil: 67 %) und Kloten/ZH (PSREF-Anteil: 51 %). Diese Anteile entsprechen 4.23% bzw. 1.74% des Portfoliogesamtwertes.

Portfoliostruktur nach Kantonen*

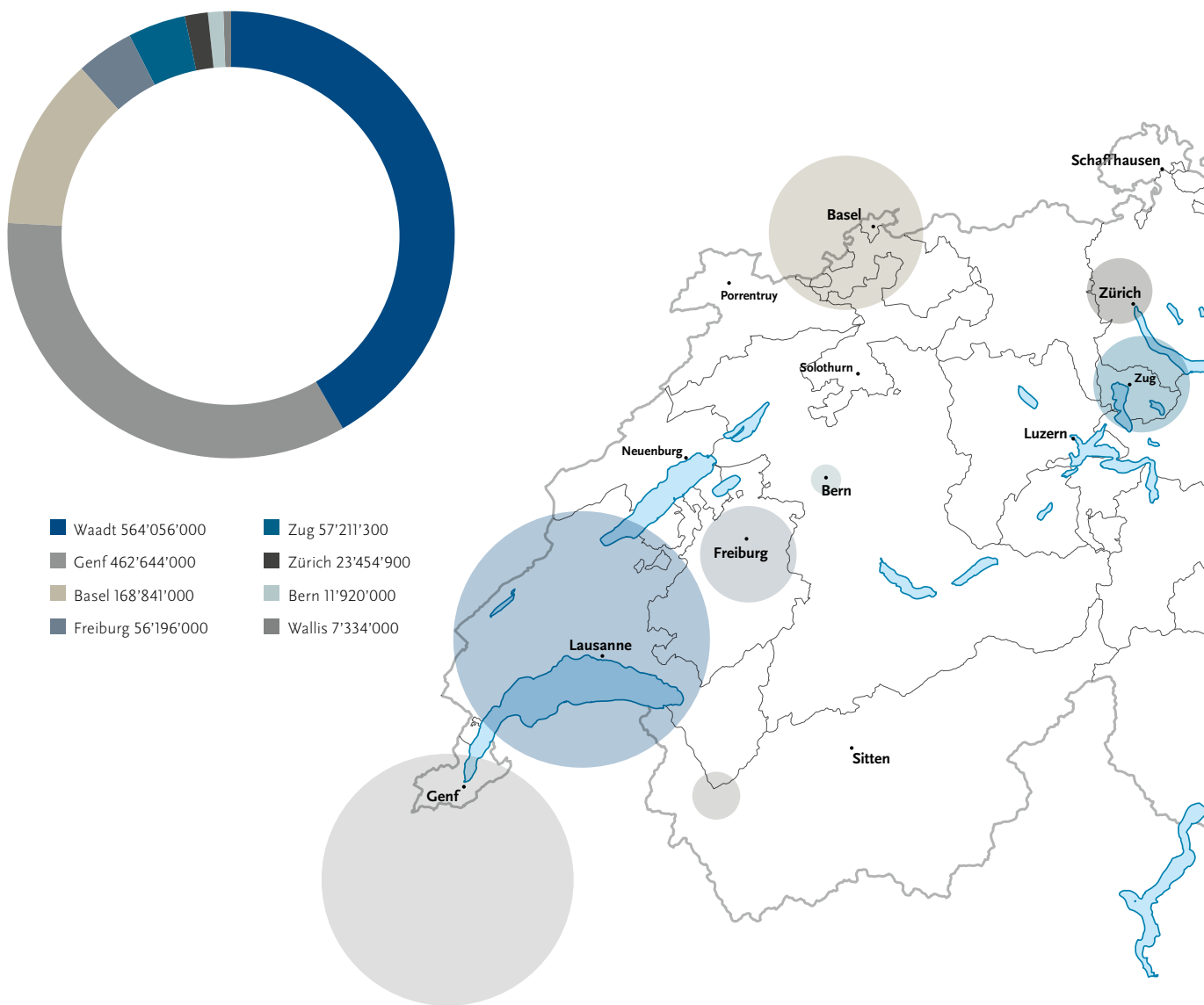


Übersicht über die Liegenschafts Qualitätsmerkmale**



*Basis : Verkehrswert 31.03.2026

**Qualitätsmerkmale gemäss Wüest Partner AG



CHF	GESTEHUNGSKOSTEN		VERKEHRSWERT		VERSICHERUNGSWERT	
Wohnbauten	786'207'553	72.53%	1'032'077'000	76.36%	759'708'357	72.45%
Kommerzielle genutzte Liegenschaften	101'966'036	9.41%	102'321'200	7.57%	126'812'701	12.09%
Bauten mit gemischter Nutzung	195'853'700	18.06%	217'259'000	16.07%	162'058'205	15.46%
TOTAL	1'084'027'289		1'351'657'200		1'048'579'262	

VERMIETUNG UND LEERSTÄNDE

Die Mieteinnahmen des Fonds stiegen im Berichtsjahr von CHF 54.2 Millionen auf CHF 56.1 Millionen. Damit wird der Aufwärtstrend bestätigt. Zurückzuführen ist der Anstieg auf das Zusammenspiel mehrerer Faktoren, darunter Neuakquisitionen, die Übergabe von „Creative Factory“ in Renens/VD sowie Mietsteigerungen bei Neuvermietungen.

Mieterträge aus dem Portfolio

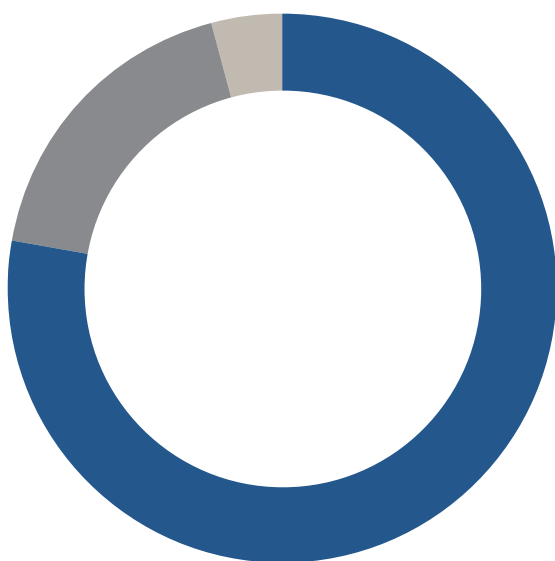
Per Ende des Geschäftsjahres 2025/26 belief sich der Soll-Mietertrag des Fonds (ohne Leerstände) auf CHF 60'249'560. Das entspricht einem Anstieg von CHF 1'752'180 gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig stiegen die Mieterträge um 3.54% auf CHF 56'090'339, nach CHF 54'174'087 im Vorjahr. Dieser multifaktoriell getragene Zuwachs bestätigt die Solidität und Qualität des Portfolios.

Positiv ausgewirkt auf die Mietertragsentwicklung hat sich der Saldo der Immobilientransaktionen. Die Akquisitionen im ersten Halbjahr 2025 generierten einen Ertragszuwachs von CHF 1'660'182 (+3.06%), während die Veräusserungen im letzten Quartal 2025 zu einem Ertragsrückgang von CHF 370'985 (-0.68%) führten. Hinzu kamen die im Rahmen einer Neuvermietungsstrategie gemeinsam mit den Immobilienverwaltungen umgesetzten Massnahmen zur Reduktion des Leerstands. Diese führten zu Mehreinnahmen von CHF 186'101, was einem Anstieg von 0.34% entspricht. Das

Wachstum, das durch Mietzinserhöhungen aufgrund von Indexierung (> 80% der bestehenden Mietverträge) und die Neuvermietung von Wohnungen getragen wird, beläuft sich nach Abzug der Debitorenverluste auf CHF 440'954 (+ 0.81 %) und die Neuvermietung von Wohnungen getragen wird, beläuft sich nach Abzug der Debitorenverluste auf CHF 440'954 (+ 0.81%). Entsprechend.

Entsprechend seiner auf das Wohnsegment ausgerichteten Strategie erzielte der Fonds 78.2% seiner jährlichen Erträge aus der Vermietung von Wohnungen. Gewerbeflächen (Einzelhandel, Büros und Handwerksbetriebe) trugen 18.1 % bei, während Parkplätze den Rest ausmachten (3,8 %). Die Experten von Wüest Partner AG schätzen die Gesamtmietreserve des Portfolios auf über 8.6%. Langfristig dürfte die Angleichung an die Marktmieten im Wohnsegment dazu führen, dass für den Wohnanteil des Portfolios ein Schnitt von CHF 284/m² pro Jahr erreicht wird, gegenüber derzeit CHF 251/m².

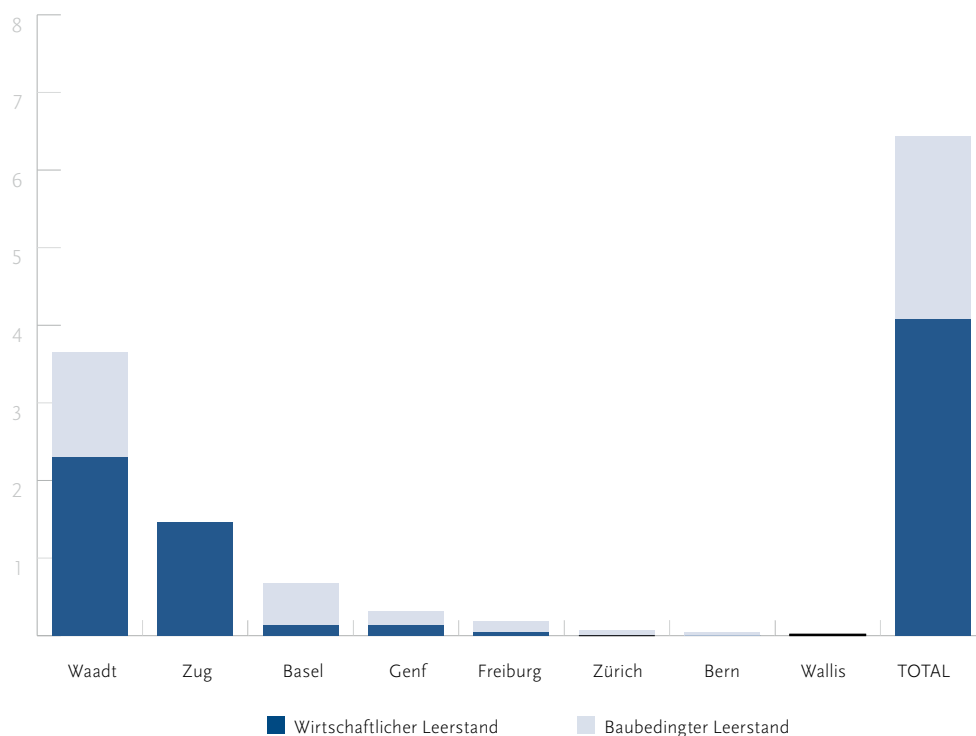
Mieteinnahmen nach Nutzungsart*



■ Wohnen 78.15%
 ■ Kommerziell 18.08%
 ■ Parken 3.77%

*Basis : Mieteinnahmen 2025/26

Gesamtleerstandsquote nach Kantonen



Leerstandsquote und Mietzinsausfälle

Im Berichtsjahr war die Leerstandsquote – einschliesslich wirtschaftlicher und technischer Leerstände sowie Forderungsverlusten – erneut rückläufig von 6.92% im Vorjahr auf 6.43%.

Die Mietzinsausfallquote aufgrund von Leerständen wegen Renovation oder Umbau/Neubau belief sich auf 4.08%, nach 5.60% im Vorjahr. Diese Quote umfasst die Flächen, die aufgrund laufender Bauarbeiten vorübergehend vom Mietmarkt genommen wurden. Der Rückgang resultiert vor allem aus der Fertigstellung des Umbauprojekts «Creative Factory» in Renens/VD am 30. September 2025, das nach zweijähriger Bauzeit abgeschlossen wurde. Trotz dieses Rückgangs bleibt der technische Leerstand hoch. Grund dafür ist die in Planung stehende Entwicklung in Baar/ZG, die durch die endgültige Genehmigung zur Nutzungsänderung des Grundstücks ermöglicht wurde. Die Bauge-suche werden derzeit eingereicht – eine Neuvermietung dieser Flächen ist deshalb vorerst nicht mehr möglich.

Diese eine Vermietung verhindernde Renovations- und Entwicklungsarbeiten verursachen einen jährlichen Ertragsausfall von CHF 2'459'681. Dieser Betrag macht den grössten Teil des im Mietbestand des Fonds festgestellten Gesamtleerstands aus.

Die leerstandsbedingte Mietzinsausfallquote belief sich zum Ende des Berichtsjahres auf 2.35 % (CHF 1'360'023), nach 1.33 % im Vorjahr. Dieser Anstieg lässt sich auf die Fertigstellung des Projekts «Creative Factory» in Renens/VD sowie die Bereitstellung dieser neuen Mietflächen auf dem Mietmarkt zurückführen. Die Besonderheit dieser Objekte – grosse Wohnlofts – erfordert weiterhin gezielte Vermarktungsbemühungen.

Darüber hinaus hält der Fonds gemeinsam mit der Patrimonium Anlagestiftung ein Industriegebäude in Kloten/ZH (PSREF-Anteil: 51%). Nach der Ablehnung der Revision des kommunalen Richt- und Nutzungsplans durch die Bevölkerung sind die Aussichten auf eine Umnutzung des Standorts vorübergehend auf Eis gelegt. Daher konzentriert sich die aktuelle Strategie nun auf die Aufrechterhaltung des bestehenden Industriebetriebs durch die Gewährleistung der Kontinuität sowie auf die kurzfristige Neuvermietung leerstehender Mietflächen. Im Hinblick auf den Wegzug des Hauptmieters im Sommer 2027 wurde eine Vermarktungs- und Aufwertungskampagne initiiert, um eine rasche Neuvermietung der Flächen sicherzustellen.

Eine Analyse der wirtschaftlichen Leerstandsquote nach Kantonen zeigt starke geografische Unterschiede: Im Genferseeraum schwankt sie zwischen 0.2% in Genf und 1.35%

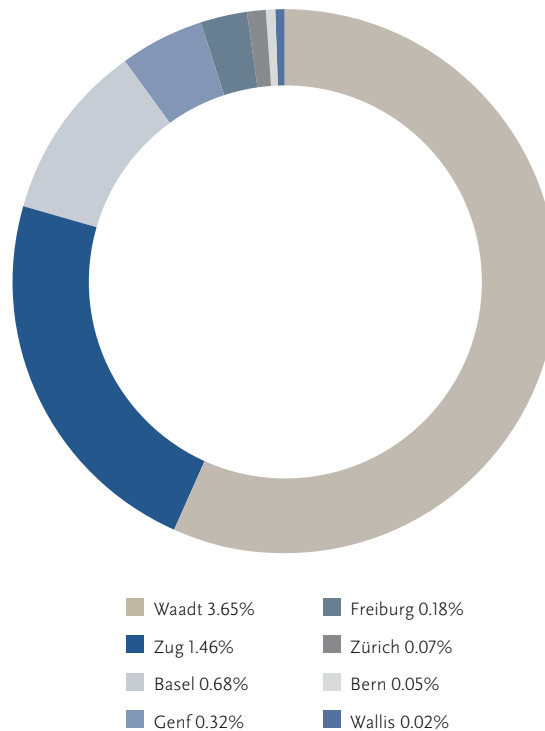
im Kanton Waadt. Die Waadtländer Quote umfasst den überwiegenden Anteil von 1.03% Leerstand, der allein durch die «Creative Factory» verursacht wird. Ohne diesen Standort würde die Quote bei 0.33 % liegen. Mit einer Quote von 0.55% bleibt Basel die Region mit den höchsten Mietpreisen und der höchsten wirtschaftlichen Leerstandsquote im Portfolio. Der dortige Immobilienmarkt unterliegt einer strengen Mietpreisbindung und ist somit durch einen lebhaften Wettbewerb zwischen marktpreisgebundenen und preisregulierten Objekten geprägt.

Insgesamt verteilt sich die Mietzinsausfallquote auf 1.26% Leerstand bei Wohnimmobilien, 0.71% bei Gewerbeimmobilien und 0.38% bei Parkplätzen. Obwohl rückläufig, muss diese Einnahmeausfallquote weiter verbessert werden – durch eine effizientere Verwaltung in enger Zusammenarbeit mit den Verwaltungen.

Im Berichtsjahr führten uneinbringliche Forderungen zu Mietzinsausfällen von CHF 339'517 (0.59%). Eine Reihe ausstehender Mietzinsforderungen konnten nicht mehr eingezogen werden und gelten als endgültig verloren. Dies ist etwa der Fall bei abgelehnten Erbschaften, Konkursen oder endgültigen Auszügen aus der Schweiz.

Alle Details zu den Leerstandsquoten pro Liegenschaft finden sich im Gebäudeinventar am Ende des Berichts.

Gesamtleeerstandsquote nach Kantonen



ANLAGEAUSBLICK

Trotz der aktuellen wirtschaftlichen Herausforderungen und globalen Umbrüche bleibt der Schweizer Immobilienmarkt ein sicherer Hafen für alle Anleger, die stabile Cashflows suchen. Die Wohnungsknappheit bei einer sehr niedrigen Leerstandsquote stützt weiterhin die Mieten und Immobilienpreise. Dabei sind die Stadtzentren und ihre Umlandgebiete nach wie vor die Regionen, die für attraktive Renditen sorgen.

Im Rahmen seiner Wachstumsstrategie hat sich der Fonds den Erwerb eines Neubaus in Billens-Hennens/FR gesichert. Dieser wird voraussichtlich im April 2027 bezugsbereit sein. Bei einer Investition von CHF 12.3 Millionen werden die 22 Wohnungen Mietzinseinnahmen von CHF 470'000 pro Jahr generieren. Das 2025 fertiggestellte Gebäude entspricht den neuesten Energiestandards und erfordert kurzfristig keine technischen Investitionen.

Zudem wurde ein Wohnobjekt mit 24 Wohnungen in Morges/VD erworben. Der Bezug ist für Juni 2026 geplant. Bei einer Investition von CHF 12 Millionen erzielt diese Immobilie an-

fängliche Mietzinseinnahmen von jährlich CHF 435'000. Das Wertsteigerungspotenzial ist aber hoch: Die prognostizierte Mietsteigerung beträgt über 45%. Diese wird schrittweise bei Neuvermietungen und nach Durchführung mittelfristig geplanter Renovationsarbeiten realisiert.

Für das Jahr 2026 sind die allgemeinen Rahmenbedingungen vielversprechend, und die Fundamentaldaten des Schweizer Immobilienmarktes sind weiterhin intakt. Patrimonium hält denn auch an der positiven Einschätzung des Schweizer Wohnimmobilienmarktes fest – trotz des durch Zinssenkungen verursachten Renditedrucks. Die Fundamentaldaten des Schweizer Immobilienmarktes bleiben solide: Das Bevölkerungswachstum und die makroökonomische Widerstandsfähigkeit sind die Treiber einer nachhaltigen Mietnachfrage sowohl in den Stadtzentren als auch in den Vororten. Vor diesem Hintergrund legt der Fonds PSREF den Schwerpunkt weiterhin auf Objekte in strategischen Wachstumsregionen. Dieser Ansatz zielt darauf ab, Chancen mit attraktiven Renditen zu nutzen, um langfristig eine robuste Performance zu erzielen.

ENTWICKLUNGS- UND UMBAUPROJEKTE

Der Fonds treibt seine Entwicklungs- und Umbauprojekte aktiv voran und führt sie erfolgreich zum Abschluss. Die Umnutzung des Gebäudes «Creative Factory» in Renens/VD oder die Entwicklung und der Bau von Wohn- und Mischnutzungsgebäuden in Baar/ZG sind perfekte Beispiele dafür. Diese Projekte bieten zudem ein attraktives Wertsteigerungspotenzial für den Fonds, sowohl hinsichtlich der Erträge als auch der Energiestandards.



Photo: Lili Architekten SIA

Spinnerei, Baar

Entwicklungsprojekt in Baar/ZG

Seit 2015 besitzt der Fonds (PSREF-Anteil: 67 %) gemeinsam mit der Anlagestiftung Patrimonium ein bedeutendes Gewerbeobjekt in Baar/ZG. Die Immobilie bietet über 36'000 m² Mietfläche und umfasst eine Industrie-/Gewerbehalle sowie eine denkmalgeschützte ehemalige Spinnerei mit Büros und Geschäften.

Dank des 2025 genehmigten Überbauungsplans kann die 50'000 m² grosse Parzelle von einer rein industriellen Nutzung in eine Mischnutzung umgewandelt werden. Während

das gesamte Bauvolumen unverändert bleibt, wurde die Aufteilung der Baurechte (rund 72'000 m² bebaubare Fläche) optimiert, um die Flächeneffizienz zu optimieren: 45% davon sind zum Wohnen vorgesehen, der Rest für gewerbliche Aktivitäten. Die bestehende denkmalgeschützte Spinnerei (17'000 m² vermietet) behält ihre derzeitige Nutzung bei. Sie sorgt während der gesamten Bauzeit für kontinuierliche Mieteinnahmen.

Die Planung und der Bau erfolgen in zwei Phasen. Die erste Phase konzentriert sich auf den südlichen Bereich. Die Baugenehmigungsanträge für den Bau der neuen Wohngebäude

auf dem bestehenden Parkplatz wurden im September 2025 eingereicht, wobei die Erteilung der Genehmigung für das Frühjahr 2027 angestrebt wird. Die Bauarbeiten werden sich über zwei Jahre erstrecken, sodass die Fertigstellung für 2029 vorgesehen ist.

Die zweite Phase umfasst den Abriss der bestehenden Gewerbehalle und den Neubau der gemischt genutzten Gebäude. Die Planung beginnt, sobald die zukünftigen Hauptmieter des Quartiers feststehen. Die laufenden Mietverträge verhindern ohnehin jegliche Massnahmen in diesem Bereich vor Januar 2029.

Dieses Grossprojekt stellt für alle Eigentümer ein Investitionsvolumen von schätzungsweise CHF 330 bis 350 Millionen dar.

Die Umnutzung des Grundstücks ermöglicht zudem den Ausbau der Mietfläche im Dachgeschoss der Spinnerei. Die Baubewilligung für 35 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 2'534 m² wurde bereits im April 2026 erteilt. Baustart für das Projekt im Wert von CHF 21 Millionen ist im September 2026. Dauer: 21 Monate.

Umbauprojekt in Renens/VD

Das Projekt «Creative Factory» am Chemin du Chêne 3–5 in Renens/VD ist ein gross angelegtes Umbauprojekt. Es umfasst die Umgestaltung eines ehemaligen Logistik- und Industriezentrums aus den 1950er Jahren mit einer Fläche von über 12'000 m² in einen gemischt genutzten, multifunktionalen Gebäudekomplex.

Seit einigen Jahren entwickelt sich Renens in raschem Tempo. Die Gründe dafür sind die neue ÖV-Verbindung Lausanne-Flon – Renens, die Dynamik der Hochschulen und die Ansiedlung neuer Unternehmen. Im Zuge dieser städtebaulichen Erneuerung weichen die ehemaligen Lagerflächen östlich des Bahnhofs nach und nach gemischt genutzten Bereichen, die Wohnraum und Gewerbe vereinen.

Die wichtigsten Etappen dieses Umbauprojekts verliefen wie folgt:

- Oktober 2018: Erwerb des Gebäudes durch den Fonds
- 2019–2021: Projektentwicklung gemeinsam mit den Architekten und mit Unterstützung der Gemeinde Renens
- Mai 2022: Erhalt der Baubewilligung
- September 2023: Beginn der Innenabbrucharbeiten
- Anfang 2024: Beginn der Rohbauarbeiten

- September 2025: Übergabe der Wohnungen und Gewerbe-/Büroflächen. Fertigstellung der Aussenanlagen und Begrünung der ehemaligen Asphaltfläche.

Im Rahmen der Umnutzung wurde mit Experten für nachhaltige Entwicklung zusammengearbeitet. Dank der durchdachten und sorgfältigen Vorgehensweise bei den Innenausbauarbeiten konnten zahlreiche Materialien erhalten werden. Diese wurden anschliessend über einen Online-Recyclingmarkt weiterverkauft oder einem lokalen Netzwerk für die Weiterverteilung von Altmaterial gespendet.

Nachhaltigkeit, Qualität und Wohnkomfort standen bei diesem Projekt im Vordergrund. Die Umgestaltung begann mit der vollständigen Entkernung des Gebäudes – zum Vorschein kamen hohe Decken und ein Tragwerk aus Betonpfeilern. Aufgrund der einstigen Nutzung des Gebäudes für Logistikkzwecke und seiner Tiefe fehlte es im mittleren Bereich an Tageslicht. Die Auftrennung der bestehenden Deckenplatten und des Daches zur Schaffung grosser Atrien und einer Oberlichtbeleuchtung löste dieses Beleuchtungsproblem.

Neu wird das Gebäude gemischt genutzt und umfasst Loft-Wohnungen, Büros, Ateliers sowie ein Restaurant. Die Nordseite der «Creative Factory», die zu den Gleisen hin ausgerichtet ist und keine Wohnflächen beherbergt, bietet neu Gemeinschaftsräume. Die Fassade blieb weitgehend erhalten. Im Gegensatz dazu ist die Südseite dem Wohnen gewidmet. Hier schmiegt sich eine leichte Metallkonstruktion an das Gebäude an, die auch die ehemaligen Bahnsteige einbezieht, um den Bewohnern Balkone zu bieten.

Das Projekt würdigt die logistische Vergangenheit des Areals, indem die einstige Infrastruktur wie Rampen, Tore, Lastenaufzüge integriert wurden. Im Aussenbereich stand die Wiederverwendung im Vordergrund: Aus Betonstücken entstanden Wege, Stahlträger wurden zu Stadtmobiliar.

Der Umbau dieses Industriekomplexes ist Teil eines energetischen Sanierungsvorhabens. Dieses stützt sich auf drei Säulen: verstärkte Wärmedämmung, Einbindung erneuerbarer Energien und grosszügige Begrünung, um den kargen Standort aufzuwerten. Die Gebäudehülle wurde durch eine neue, gedämmte Fassade und vergrösserte Fenster sowie Balkonen optimiert. Schliesslich senkt der Anschluss an das Fernwärmenetz CAD Ouest den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen drastisch. Ergänzend wurden auf dem Dach des Gebäudes sowie auf der obersten Etage des Parkhauses Photovoltaikmodule installiert. Dieser grüne Strom wird vor Ort in Batterien gespeichert und an die Mieter weiterverkauft, um deren Eigenverbrauch zu decken.



Photo : Bauart

Chemin du Chêne 3-5, Renens

Der Launch der Website www.creativefactory-renens.ch im Frühjahr 2025 und eine Kommunikationskampagne an Mobilitätsknotenpunkten wie Bahnhöfen und ÖV-Stationen markierten den Start der Marketingmassnahmen. Ergänzt wurde die Werbekampagne durch mehrere Tage der offenen Tür. Nach Fertigstellung der Umbauarbeiten beläuft sich die Gesamtinvestition auf etwas mehr als CHF 80 Millionen – inklusive Erwerb des Grundstücks und des ursprünglichen

Gebäudes. Das Projekt dürfte jährliche Mieteinnahmen von über CHF 3 Millionen generieren. Der kommerzielle Erfolg ist bereits gesichert: Über 80% der Wohnungen sind bereits vermietet, ebenso wie der für das Restaurant vorgesehene Bereich. Die Ausbildungsstätte, die bereits seit vielen Jahren vor Ort ist, hat sich für eine Erweiterung der Mietfläche entschieden.

STRATEGIE ZUR DEKARBONISIERUNG DES BESTEHENDEN BAUBESTANDS

Die Analyse des energetischen Sanierungspotenzials des Portfolios hat an einigen Standorten Möglichkeiten zur Verdichtung aufgezeigt. Daraus sind zwei Sanierungsprojekte entstanden, die nicht nur die thermische Leistung optimieren, sondern auch von einem Überbauungsbonus profitieren. Das sorgt für zusätzliche Mieteinnahmen.

Energetisches Sanierungsprojekt in Marly/FR

Eine im Jahr 2023 durchgeführte Potenzialstudie bestätigte, dass auf dem Grundstück an der Route du Confin 12–18 in Marly/FR noch Baurechte für die Errichtung von zwei neuen Gebäuden vorhanden sind.

Um architektonische Kohärenz zu gewährleisten und optimale Rahmenbedingungen für ein Projekt zu schaffen, haben die Behörden die Übertragung der Bauindizes der benachbarten Parzelle an der Route du Confin 21–23, die ebenfalls im Besitz des Fonds sind, auf die Parzelle an der Route du Confin 12–18 genehmigt.

Bei diesem Projekt entstehen 30 neue Wohnungen mit 2'146 m² Gesamtwohnfläche – vom Studio bis zur 4-Zimmer-Wohnung, perfekt auf die lokale Nachfrage zugeschnitten. Parallel dazu werden die fünf bestehenden Gebäude

einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen: Dämmung der Gebäudehülle, Anschluss an die Fernwärmeversorgung und Modernisierung der technischen Anlagen wie Lüftung und Elektrik.

Auch für die Aussenbereiche wurden umfangreiche Massnahmen geplant, um den Anforderungen dieser neuen Bebauungsdichte gerecht zu werden. Die zentrale Achse des Grundstücks wird verstärkt, um einen barrierefreien Zugang zu ermöglichen und die verschiedenen Gebäude sowie den Spielplatz anzubinden. Die vorhandenen grossen Bäume bleiben erhalten.

Die Gesamtinvestition inklusive Bau und energetische Sanierung der bestehenden Gebäude beläuft sich auf CHF 38.5 Millionen. Der Mietertrag wird voraussichtlich bei jährlich CHF 1.6 Millionen liegen. Das Verfahren für die Baugenehmigung ist im Gang, die Bauzeit wird auf etwa 24 Monate geschätzt.



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

Energetisches Sanierungsprojekt in Ecublens/VD

Im Rahmen eines vergleichbaren Ansatzes wie in Marly und gemäss der Strategie zur Verdichtung des Bestands wurde für das Gebäude an der Rue Neuve 1 in Ecublens/VD das Potenzial für eine Aufstockung um ein Stockwerk ermittelt. Dieses Projekt nutzt Spielräume, die derzeit durch Anpassungen im kommunalen Gestaltungsplan von Ecublens entstehen und eine Erhöhung der Ausnützungsziffer in dieser Zone vorsehen.

Sie ermöglichen den Bau eines zusätzlichen Stockwerks mit einer Fläche von 400 m². Geplant sind sechs neue 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, die perfekt zur aktuellen Typologie des Gebäudes passen. Gleichzeitig wird das Gebäude

einer umfassenden energetischen Sanierung unterzogen: Hochleistungsdämmung der Fassaden, Vergrösserung der Balkone, CO₂-neutrales Heizsystem und Neugestaltung der Aussenanlagen.

Der Bauantrag wird eingereicht, sobald die neue Gemeindeverordnung in Kraft tritt. Die Investition wird auf CHF 4 Millionen geschätzt, davon CHF 2.5 Millionen für die Aufstockung. Letztere dürfte für Mehrerträgen von etwa CHF 100'000 sorgen. Die Bauarbeiten sollen Mitte 2027 beginnen und 12 Monate dauern.



Rue Neuve 1, Ecublens

Photo : Michel Perret



NACHHALTIGKEIT UND ENERGIEWENDE

Wir bei Patrimonium sind überzeugt: Vermögensverwalter sind eine treibende Kraft beim Übergang zu einer nachhaltigen Zukunft. Wir nehmen unsere Verantwortung für eine nachhaltigere Wirtschaft und Gesellschaft wahr, indem wir verantwortungsbewusstes Investieren ins Zentrum stellen. Unsere ESG-Kriterien unterliegen strengen internen Regeln, die sicherstellen, dass unser Handeln mit den Nachhaltigkeitszielen in Einklang steht.

Zielpfad zur Reduktion der CO₂-Emissionen

Unsere Dekarbonisierungsstrategie hat die Verkleinerung des CO₂-Fussabdrucks des Portfolios zum Ziel. Unser Ansatz steht im Einklang mit den Vorgaben des Bundes: Begrenzung der Emissionen auf unter 15 kg CO₂/m²/Jahr bis 2030 und Erreichung der Klimaneutralität gemäss dem Pariser Abkommen. Bis 2050 dürfen Gebäude in der Schweiz keine Treibhausgase mehr aus fossilen Energien ausstossen.

Damit dieses Ziel erreicht wird, gilt es den CO₂-Reduktionsplan jährlich zu überprüfen. Dabei wird die tatsächliche Leistung jedes Gebäudes in Bezug auf die Emissionsintensität jedes Jahr mit den festgelegten Zielen verglichen. Diese dynamische Modellierung erfolgt in Zusammenarbeit mit unserem ESG-Beauftragten und den Experten der Firma Signa-Terre. Ihre Simulationstools ermöglichen die Definition präziser und auf jedes Objekt des Immobilienbestands zugeschnittener Sanierungsszenarien, um die Ressourcen sinnvoll einzusetzen.

Bis heute ist die Treibhausgasintensität des Immobilienbestands sehr leicht gestiegen, und zwar von 15.35 kg CO₂/m² im Jahr 2024 auf 15.43 kg CO₂/m² im Jahr 2025, gemäss der von der REIDA (Real Estate Investment Data Association) definierten Berechnungsmethode, und nähert sich den noch dem Ziel für 2030 von 15 kg CO₂/m².

Ein höherer Energieverbrauch aufgrund eines kälteren Winters sowie nicht um die Gradtage bereinigte CO₂-Emissionen erklären diesen Anstieg der CO₂-Emissionen des Portfolios.

Gleichzeitig wurde mit den Services Industriels de Genève (SIG) ein Energieoptimierungsvertrag abgeschlossen für unsere Liegenschaften in den Grossüberbauungen des Kantons. Die in der letzten Heizperiode umgesetzten Massnahmen haben zu Einsparungen geführt und es ermöglicht, die sofortige Reduktion des CO₂-Fussabdrucks direkt mit einer Senkung der Nebenkosten für die Mieter zu verbinden.

Die folgende Grafik zeigt den Dekarbonisierungsverlauf des

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



Portfolios für das nächste Jahrzehnt. Diese Prognose berücksichtigt die kombinierten Auswirkungen der thermischen Sanierungen, der Umstellung auf erneuerbare Heizsysteme und der geplanten Massnahmen zur Betriebsoptimierung.

Umweltkennzahlen

In Übereinstimmung mit den Richtlinien der AMAS (Asset Management Association Switzerland) veröffentlicht Patrimonium jährlich folgende zentrale Umweltkennzahlen: Abdeckungsgrad, Energieträgermix, Energieverbrauch, Energieintensität sowie Treibhausgasemissionen und deren Intensität. Im Berichtsjahr wurden die Daten mit der REIDA-Methode erhoben. Diese hat sich mittlerweile als Referenzstandard für die Berechnung und Veröffentlichung der Daten börsennotierter Schweizer Immobilienfonds etabliert.

Die statistischen Angaben und Portfolioanalysen für die Verbrauchsdaten basieren auf 143 Gängen, d.h. 236'747 m² Gesamtbezugsfläche. Zwei Liegenschaften wurden ausgeschlossen: die Gewerbeimmobilie in Baar/ZG aufgrund der Komplexität der Berechnung der Eigentumsanteile der einzelnen Einheiten sowie der Standort Chemin du Chêne 3–5

in Renens/VD («Creative Factory»). Letzterer befand sich im Berichtsjahr im Umbau und verfügte über keine verwertbaren Daten in diesen Zeitraum.

Die Kennzahlen für das Berichtsjahr wurden von Signa-Terre berechnet, unserem auf Verbrauchsmonitoring und Kennzahlenberechnung spezialisierten Partner. Der Monitoring-Bericht, der die Genauigkeit der Verbrauchsdaten gewährleistet, wird einer externen Prüfung durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PwC unterzogen.

		2024	2025
	Standard	REIDA	REIDA

Eigenschaften des Portfolios

Gesamtfläche der fertigen Bauten	m ²	214'580	236'747
Massgebliche Fläche der fertigen Bauten	m ²	211'474	225'813
Abdeckungsgrad	%	91.06	95.38

Energieverbrauch und -intensität

Energieverbrauch	kWh	22'649'133	22'159'812
Energieintensität	kWh/m ²	111.69	112.63

Energieträgermix

Heizöl	%	22	25
Gas	%	20	17
Fernwärme	%	50	52
Sonstige ¹	%	7	6

Treibhausgasemissionen und -intensität

Treibhausgasemissionen	t CO ₂ e	3'113	3'484
Intensität der Treibhausgasemissionen	kgCO ₂ e/m ²	15.35	15.43

Wasserverbrauch und -Intensität

Wasserverbrauch	m ³	281'886	317'764
Wasser-Intensität	m ³ /m ²	1.44	1.36

¹Die Kategorie „Sonstige“ umfasst Photovoltaik, den Allgemeinstrom und Wärmepumpen.

Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)

Seit 2023 führt Patrimonium gemeinsam mit dem Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI) und der Société Générale de Surveillance (SGS) eine Selbstbewertung des Immobilienbestands durch. Über rein energetische Kriterien hinaus ermöglicht dieser Indikator eine Bestandsaufnahme der Gesamtnachhaltigkeit des Portfolios und jeder einzelnen Immobilie.

Die aktuelle SSREI-Analyse umfasst 70 Gebäude mit einer Gesamtfläche von 225'742 m². Das im April 2026 geprüfte Endergebnis liegt bei 1.61 auf einer Skala von 1 bis 3. Das entspricht der Bestnote. Dieser Index bietet einen umfassenden Überblick über den Zustand der Objekte, indem er drei unterschiedliche Faktoren einbezieht: wirtschaftliche Faktoren (Leerstandsquote, Mieten, Betriebskosten), soziale Faktoren (Komfort, Architektur) und ökologische Faktoren (Biodiversität, Ressourcen- und Abfallmanagement).

Indikatoren SSREI

SSREI – Swiss Sustainable Real Estate Index Factsheet, 18. Mai 2026



Portfolio
Patrimonium Swiss Real Estate Fund PSREF

Anzahl Liegenschaften
70

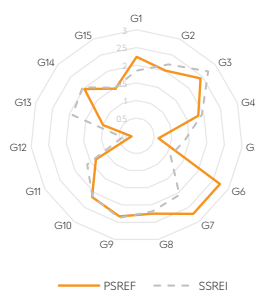
Nutzfläche HNF
225'742 m²

Rating	Portfolio	SSREI
	1.61	1.69
Wohnen	1.65	1.73
Büro	1.40	1.63
Retail	1.52	1.67
Bildung	-	1.59
Gesundheit	-	1.78
Industrie	-	1.56

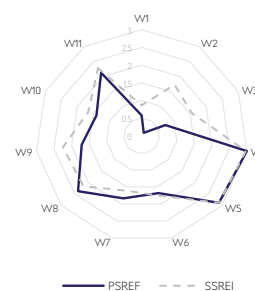
Indikatoren

Auswertung der 36 Bewertungsindikatoren und Benchmark-Vergleich nach Bereichen:

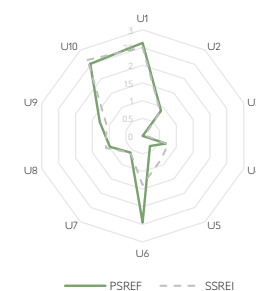
Gesellschaft $\varnothing$ 1.81 $\varnothing$ 1.83



Wirtschaft $\varnothing$ 1.68 $\varnothing$ 1.97



Umwelt $\varnothing$ 1.24 $\varnothing$ 1.18



G1 Städtebau und Architektur	2.23	1.85	W1 Bewirtschaftungskosten und Instandsetzung	0.58	0.87	U1 Materialaufwand Rohbau	2.63	2.50
G2 Nutzungsichte	2.02	2.21	W2 Werterhalt/Instandhaltung	0.10	1.72	U2 Wärmeerzeugung Betrieb	0.88	0.84
G3 Grundversorgung und öffentliche Begegnungsorte	2.43	2.72	W3 Wartungsvoraussetzungen	0.73	1.56	U3 Materialqualität Rohbau	0.00	0.06
G4 Barrierefreiheit	1.84	1.94	W4 Eigentumsverhältnisse und -rechte	3.00	2.97	U4 Wiederverwendung von Bauteilen und Materialien	0.69	0.75
G5 Soziale Kontakte	0.63	1.36	W5 Altlastenbelastung	2.89	2.89	U5 Energiebedarf Wärme	0.35	0.85
G6 Bezahlbarer Raum und soziale Durchmischung	2.72	1.11	W6 Naturgefahren	1.68	1.75	U6 Abfalltrennung	2.45	1.39
G7 Schaffung/Zweckentfremdung	2.72	2.06	W7 Potenzial an erneuerbaren Energien	1.84	1.61	U7 Angebot an Auto- und Velo-Parkplätzen	0.58	0.59
G8 Nutzungsflexibilität und -variabilität	2.25	2.18	W8 Anbindung an ÖV	2.38	2.17	U8 Biodiversität	0.98	1.10
G9 Gebrauchsqualität	2.33	2.38	W9 Sicherheit	1.71	2.25	U9 Bodenversiegelung	1.28	1.09
G10 Tageslicht	2.14	2.12	W10 Mietpreis	1.40	1.66	U10 Ausnützung	2.52	2.66
G11 Lärmbelastung	1.33	1.61	W11 Leer-/Belegungsstand	2.12	2.28			
G12 Lüftungskonzept	0.14	0.40						
G13 Bauschadstoffe und Radon	0.99	1.91						
G14 Sommerlicher Wärmeschutz	1.98	2.05						
G15 Gebäudehülle	1.46	1.49						

Engagement für das Wohlbefinden und die Lebensqualität unserer Mieterschaft

Im Mittelpunkt unserer ESG-Strategie stehen die sozialen Auswirkungen unserer Immobilienaktivitäten. Dies schlägt sich in einem starken Engagement für den Komfort und die Lebensqualität unserer Mieterschaft nieder. Jede Liegenschaft ist weit mehr als nur ein Gebäude: Es sind Orte des Lebens und des Austauschs.

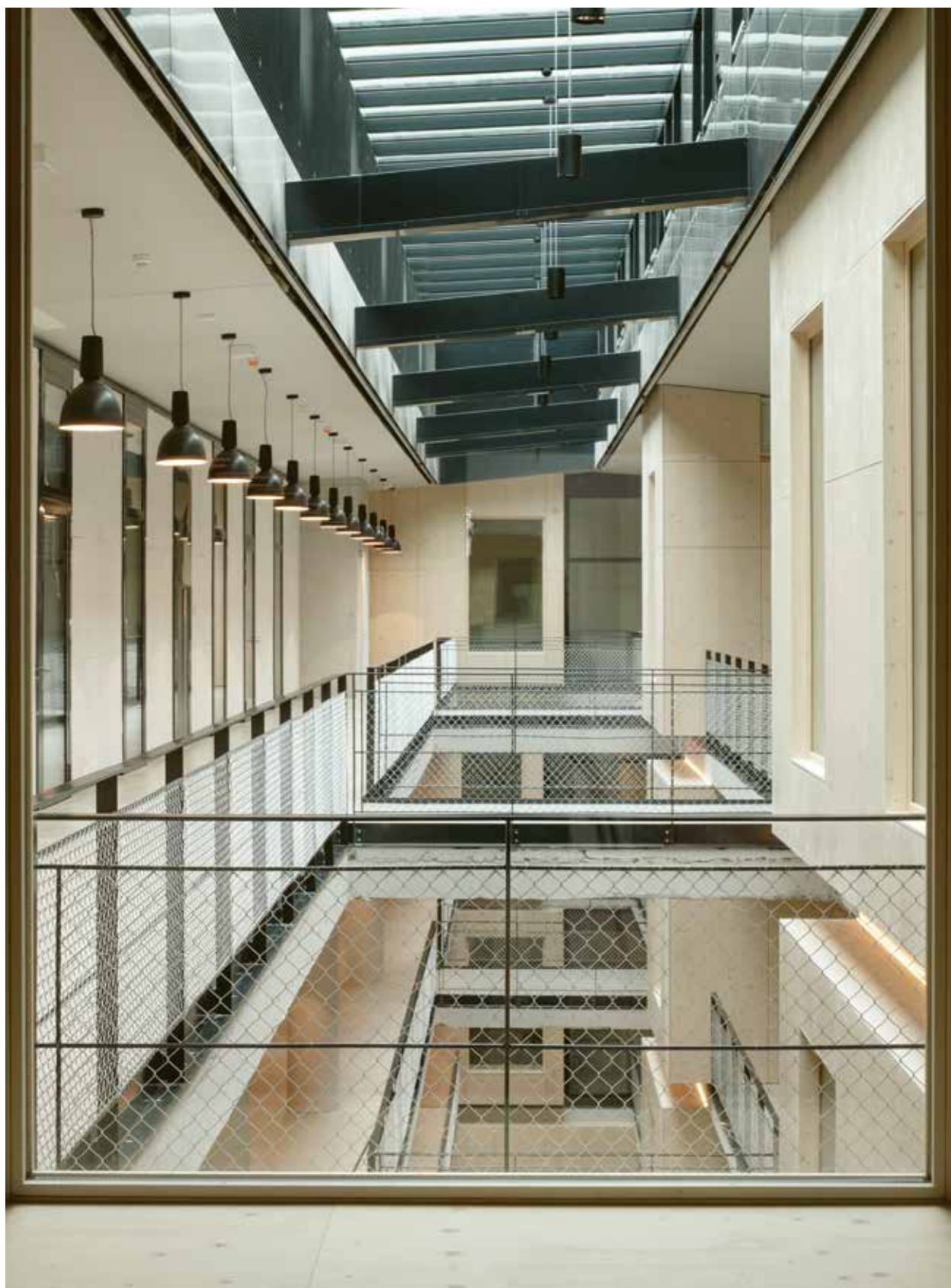
Über ökologische Kriterien hinaus sind Komfort und Lebensqualität ein wesentlicher Bestandteil der Wohnungsverwaltung. Unsere Gebäude sind so konzipiert, dass sie sowohl wohnlich als auch nachhaltig und finanziell erschwinglich sind. Der Fonds fördert zudem die nachhaltige Mobilität, indem er die Infrastruktur für Radfahrer und Fussgänger laufend modernisiert. Um die Investitionen und die zu ergreifenden Massnahmen zu steuern, wird ein Mieterbefragung als strategisches Instrument genutzt. Das Ziel ist klar: Hohes Verständnis der Bedürfnisse der Mieterschaft, um unsere Standards und die Lebensqualität in unseren Gebäuden zu optimieren.

Der Fragebogen befasst sich mit Themen wie der Beziehung zu den Hausverwaltungen (Reaktionsfähigkeit, Betreuung), aber auch mit dem thermischen Komfort, der Sicherheit, der Sauberkeit und der Leistungsfähigkeit der technischen Anlagen. Die seit Juni 2025 vorliegenden Ergebnisse zeigten folgende Erwartungen der Mieterschaft:

- Optimierung des Komforts: Verbesserung der thermischen Effizienz und der Schalldämmung der Gebäude
- Förderung nachhaltiger Mobilität: Einrichtung sicherer Abstellplätze für Fahrräder
- Aufwertung der Grünflächen: Förderung der städtischen Biodiversität und Bereitstellung von Gemeinschaftsgärten
- Nähe und Dialog: Einrichtung einer digitalen Plattform, die den Austausch zwischen Mietern und Hausverwaltungen erleichtert

Im Rahmen der Umfrage wurden die Meinungen der Bewohnerinnen und Bewohnern von über 2'600 Wohnungen ermittelt. Mit einer Rücklaufquote von 22% bieten die Ergebnisse eine solide Grundlage für die Ausrichtung künftiger Massnahmen und operativer Aktionen, die mittelfristig umgesetzt werden sollen.

JAHRESRECHNUNG VOM 1. APRIL 2025 BIS ZUM 31. MÄRZ 2026



Credit photo : Yves André

Creative Factory, Renens

VERMÖGENSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2026

	31.03.2026	31.03.2025
VERMÖGEN		
Bankguthaben auf Sicht	5'020'192	2'141'186
Grundstücke aufgeteilt in:		
- Wohnbauten	1'032'077'000	964'069'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	102'321'200	101'913'500
- Bauten mit gemischter Nutzung	217'259'000	132'925'000
- Bauland einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten	0	73'600'000
TOTAL GRUNDSTÜCKE	1'351'657'200	1'272'534'500
Sonstige Vermögenswerte	10'407'875	4'635'978
GESAMTFONDSVERMÖGEN	1'367'085'267	1'279'311'664
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
- Kurzfristige Hypothekarschulden	-46'012'484	-80'475'000
- Kurzfristige Darlehen und Kredite	-30'000'000	-80'000'000
- Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-13'611'458	-17'107'307
Langfristige Verbindlichkeiten		
- Langfristige Hypothekarschulden	-225'167'843	-175'975'000
Total Verbindlichkeiten	-314'791'785	-353'557'307
NETTOFONDSVERMÖGEN VOR GESCHÄTZTEN LIQUIDATIONSSTEUERN	1'052'293'482	925'754'357
Geschätzte Liquidationssteuern	-51'311'660	-49'278'138
NETTOFONDSVERMÖGEN	1'000'981'822	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 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	40'709'000	9'183'204

ERFOLGSRECHNUNG PER 31. MÄRZ 2026

	31.03.2026	31.03.2025
ERTRÄGE		
Mietzinseinnahmen	56'090'339	54'174'087
Negativzinsen	258'426	135'511
Sonstige Erträge	738'402	358'724
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	760'569	0
TOTAL ERTRÄGE	57'847'736	54'668'323
AUFWENDUNGEN		
Hypothekarzinsen	4'179'509	5'604'207
Unterhalt und Reparaturen	4'663'814	4'119'315
Instandsetzung	291'474	417'600
Liegenschaftsaufwand	5'982'427	5'843'242
Steuern und Abgaben	9'145'927	9'193'860
Schätzungsaufwand	134'348	128'767
Prüfaufwand	78'318	79'004
Reglementarische Vergütungen an die Fondsleitung	6'489'152	6'054'317
Reglementarische Vergütungen an die Depotbank	305'058	302'644
Reglementarische Vergütungen an die Immobilienverwalter	1'866'899	1'783'553
Sonstige Aufwendungen	160'700	192'023
TOTAL AUFWENDUNGEN	33'297'627	33'718'532
NETTOERTRAG	24'550'109	20'949'791
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	790'569	2'610'490
REALISierter ERFOLG	25'340'678	23'560'281
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	19'352'695	22'397'567
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	-343'675	-1'727'031
GESAMTERFOLG	44'349'698	44'230'817

VERWENDUNGEN DES ERFOLGES UND KAPITALGEWINNS

	31.03.2026	31.03.2025
VERWENDUNG DES ERFOLGES		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	24'550'109	20'949'791
Vortrag des Vorjahres	17'732	7'149
Zur Ausschüttung bestimmter Kapitalgewinn des Rechnungsjahres	0	0
Zur Verteilung verfügbar Erfolg	24'567'841	20'956'940
Ausschüttung	-23'978'119	-20'939'208
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	589'722	17'732
VERWENDUNG DES KAPITALGEWINNS		
Realisierte Kapitalgewinne	790'569	2'610'490
Kapitalgewinne aus Vorjahren	4'493'661	2'112'014
Zur Verteilung verfügbarer Kapitalgewinn	5'284'230	4'722'504
Ausschüttung	0	-228'844
VORTRAG AUF NEUE RECHNUNG	5'284'230	4'493'661

ANZAHL ANTEILE, NETTOINVENTARWERT UND AUSSCHÜTTUNG

31.03.2026

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	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	6'394'165	5'721'095

VERÄNDERUNG NETTOINVENTARWERT

Inventarwert pro Anteil	156.55	153.20
Ausschüttung Erfolg	3.75	3.66
Ausschüttung Kapitalgewinn	0.00	0.04
Inventarwert pro Anteil nach Ausschüttung	152.80	149.50

AUSSCHÜTTUNG

Ausschüttungsbetrag Erfolg nicht VSt.-pflichtig	3.75	3.66
Ausschüttungsbetrag Kapitalgewinn nicht VSt.-pflichtig	0.00	0.04
Ausschüttungsbetrag brutto	3.75	3.70
Total Ausschüttung	3.75	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 Anteilsverkehr	101'323'958	
Gesamterfolg	44'349'698	44'230'817
NETTOFONDSVERMÖGEN AM ENDE DER PERIODE	1'000'981'822	876'476'219

NETTOFONDSVERMÖGEN UND INVENTARWERTE

ANGABEN FRÜHERER JAHRE	NETTOFONDSVERMÖGEN	INVENTARWERT PRO ANTEIL
31.03.2026	1'000'981'822	156.55
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	ERWERBS-DATUM	KAUFPREIS
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	Waadt	Wohnbau	01.04.2025	10'888'072
Roche	Grand-Cercllet 1-5 + Simplon 6-14	Waadt	Wohnbau	01.06.2025	30'215'010

VERKÄUFE

ORT	ADRESSE	KANTON	ART DER LIEGENSCHAFT	ERWERBS-DATUM	VERKAUFPREIS
Freiburg	Rue de la Sarine 4	Freiburg	Wohnbau	31.12.2025	2'000'000
Pont-la-Ville	Route du Village 50	Freiburg	Wohnbau	31.12.2025	3'000'000

HYPOTHEKEN

KREDITART	VON	BIS	RESTLAUFZEIT IN JAHRE	BETRAG IN CHF	ZINSSATZ
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken					
Festhypothek	16.03.2026	16.04.2026	0.04	7'000'000	0.60%
Festhypothek	27.03.2026	27.04.2026	0.08	19'000'000	0.60%
Festhypothek	30.05.2025	30.06.2026	0.25	1'733'455	0.85%
Festhypothek	30.05.2025	30.06.2026	0.25	1'994'028	0.85%
Festhypothek	30.05.2025	30.11.2026	0.68	2'200'000	0.85%
Festhypothek	29.03.2024	28.03.2028	1.01	14'000'000	1.45%
Festhypothek	31.03.2026	31.03.2027	1.01	85'000	1.47%
				46'012'484	0.89%
Festhypotheken mit einer Laufzeit von 1 – 5 Jahren					
Festhypothek*	23.06.2022	23.06.2026	0.23	19'050'000	2.10%
Festhypothek	30.05.2025	30.04.2027	1.10	13'492'843	1.47%
Festhypothek	03.08.2022	02.08.2027	1.36	10'000'000	1.54%
Festhypothek	01.07.2023	30.06.2028	2.28	21'175'000	1.64%
Festhypothek	01.12.2025	30.06.2028	2.28	950'000	0.91%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2028	2.42	10'000'000	1.36%
Festhypothek	01.07.2024	30.06.2029	3.30	21'025'000	1.79%
Festhypothek	20.08.2024	19.08.2029	3.44	10'000'000	1.37%
Festhypothek	27.08.2025	27.08.2029	3.46	20'000'000	1.02%
Festhypothek	30.09.2025	30.09.2030	4.57	12'550'000	0.93%
Festhypothek	05.12.2024	05.12.2030	4.75	20'000'000	1.01%
Festhypothek	14.03.2026	13.03.2031	5.02	15'000'000	0.99%
Festhypothek	30.09.2025	30.09.2031	5.58	17'225'000	1.00%
Festhypothek	05.12.2024	05.12.2031	5.76	20'000'000	1.04%
Festhypothek	26.03.2026	26.03.2032	6.08	14'700'000	1.20%
				225'167'843	1.33%
Kurzfristige Darlehen und Kredite					
Privat Finanzierung	27.02.2026	27.05.2026	0.16	10'000'000	0.35%
Privat Finanzierung	28.11.2025	29.05.2026	0.16	20'000'000	0.27%
				30'000'000	0.30%
TOTAL				301'180'327	1.16%*

*Für diese Tranche besteht ein Forward-Kontrakt mit Fälligkeit am 26.03.2032 und einem Zinssatz von 1.22 %. Durch diesen Forward-Kontrakt sinkt der Gesamtzinssatz von 1.16 % auf 1.10 %.

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 31.03.2026 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 2.88%. (31.03.2025: 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 Gesamtfonds-vermögens	0.5%
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	1.3%
Entschädigung für die Liegenschaftsverwaltung	§19 Ziff.5	5%	der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	3.3%
Für die Zeichnungskommission	§18 Ziff.1	5%	des Nettoinventarwertes der neu emittierten Anteile	2.2%

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).

Emission und Rücknahmen

Zwischen dem 1. April 2025 und dem 31. März 2026 wurden 673'070 neuen Anteile des Patrimonium Swiss Real Estate Fund emittiert. Es wurden keine Anteile gekündigt.

Hauptmieter

Per 31. März 2026 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).

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 mit 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

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 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, Verantwortlich für die 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

Wüest Partner AG
Bleicherweg 5
8001 Zürich

Delegation und 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



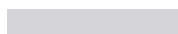
Chissiez 7, Lausanne

INVENTAR DER GRUNDSTÜCKE

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungskosten 31.03.2026	Verkehrswert 31.03.2026	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	8'653'000.00	466'618.00	1.0%	0.4%	0.6%
Basel	Efringerstrasse 2	BS 21-01-08	23'350'688.37	31'630'000.00	1'093'773.70	12.3%	12.3%	0.0%
Basel	Dornachstrasse 189	BS 21-01-08	2'656'949.65	4'130'000.00	96'168.00	33.6%	0.0%	33.6%
Basel	Tangentenweg 50-56	BS 14-06-13	49'597'407.23	72'480'000.00	2'487'529.00	5.4%	5.4%	0.0%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR 18-03-08	10'011'293.54	8'025'000.00	319'546.00	1.3%	1.3%	0.0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD 06-05-08	6'747'154.61	9'839'000.00	482'089.00	0.8%	0.2%	0.5%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ-Pamont 2 a/b	VD 01-07-24	10'021'924.45	10'530'000.00	441'968.00	4.3%	3.6%	0.7%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD 19-02-08	3'240'877.98	3'275'000.00	193'567.45	4.3%	3.6%	0.7%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD 31-07-18	10'108'224.36	12'180'000.00	516'209.20	0.1%	0.1%	0.0%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD 28-07-17	24'379'545.65	30'490'000.00	1'275'027.55	0.2%	0.2%	0.0%
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	VD 01-04-25	10'888'071.80	11'340'000.00	415'427.50	0.2%	0.2%	0.0%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD 04-02-13	36'783'265.64	39'890'000.00	1'827'183.50	0.4%	0.4%	0.0%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD 06-05-08	6'169'699.33	8'841'000.00	412'085.00	3.3%	1.3%	2.0%
Freiburg	Rue de la Sarine 4-4a	FR 18-03-08	0.00	0.00	67'230.00	18.9%	0.0%	18.9%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE 01-05-14	33'572'906.65	38'930'000.00	1'432'774.75	1.2%	1.2%	0.0%
Köniz	Mösliweg 32	BE 28-02-08	2'023'122.10	3'348'000.00	111'060.00	19.4%	19.4%	0.0%
Köniz	Mösliweg 34	BE 28-02-08	2'288'000.20	3'986'000.00	161'644.00	0.7%	0.7%	0.0%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD 25-04-08	5'441'795.11	4'687'000.00	182'097.00	0.0%	0.0%	0.0%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD 01-04-08	6'420'308.28	9'796'000.00	338'968.00	1.2%	1.2%	0.0%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD 06-05-08	5'928'608.59	10'210'000.00	430'941.50	1.2%	1.2%	0.0%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD 30-09-08	13'737'599.08	19'210'000.00	853'033.30	0.5%	0.5%	0.0%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD 17-12-08	3'020'272.97	4'727'000.00	187'992.00	1.0%	1.0%	0.0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD 01-09-19	5'267'055.62	5'778'000.00	212'459.26	1.7%	1.1%	0.6%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD 01-03-24	19'612'592.50	21'160'000.00	832'560.50	0.8%	0.5%	0.3%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE 13-12-07	6'366'102.64	9'108'000.00	369'235.97	0.8%	0.8%	0.0%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE 13-12-07	15'455'212.41	22'160'000.00	1'024'555.00	1.1%	0.8%	0.3%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE 13-12-07	14'165'674.11	21'590'000.00	945'308.50	1.0%	0.0%	0.9%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE 30-10-09	23'857'338.83	34'070'000.00	1'494'998.25	0.5%	0.3%	0.2%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE 30-10-09	48'889'519.86	67'300'000.00	3'076'366.82	0.5%	0.2%	0.2%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE 30-10-09	45'478'446.28	66'220'000.00	2'814'195.13	0.6%	0.3%	0.3%
Marly	Route du Confin 21-23	FR 29-11-07	4'313'886.16	5'664'000.00	259'154.25	8.9%	5.4%	3.5%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR 30-04-08	9'472'105.07	14'310'000.00	618'210.70	3.1%	3.1%	0.0%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS 28-05-13	13'401'162.68	11'920'000.00	761'911.80	2.1%	1.1%	1.0%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE 01-09-08	15'417'393.63	23'680'000.00	889'198.64	0.3%	0.3%	0.0%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE 01-04-09	32'410'874.24	55'000'000.00	2'197'933.25	2.3%	1.9%	0.5%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE 16-04-08	14'785'726.68	24'650'000.00	1'053'077.50	0.1%	0.1%	0.0%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE 22-12-16	18'045'728.42	24'370'000.00	816'266.50	1.2%	0.8%	0.4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE 01-12-18	12'303'533.84	15'390'000.00	516'934.65	1.4%	0.9%	0.5%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD 14-12-07	20'491'305.83	26'820'000.00	1'117'293.30	1.6%	1.2%	0.5%
Orbe	Rue Davall 15	VD 07-05-08	948'163.50	1'280'000.00	62'286.00	1.0%	1.0%	0.0%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD 26-11-09	17'735'374.61	23'320'000.00	1'218'395.00	4.0%	4.0%	0.0%
Pont-la-Ville	Route du Village 50	FR 18-03-08	0.00	0.00	121'403.00	2.4%	0.0%	2.4%
Pratteln	Mattenweg 6	BL 21-01-08	3'339'542.50	4'641'000.00	118'960.00	23.1%	4.4%	18.7%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD 25-06-08	10'579'660.42	14'720'000.00	622'065.50	0.4%	0.4%	0.0%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD 29-01-08	27'674'560.49	35'420'000.00	1'460'772.40	0.9%	0.3%	0.6%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD 15-04-08	17'117'958.77	24'500'000.00	1'092'669.25	0.8%	0.0%	0.8%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD 30-01-09	13'678'405.16	16'420'000.00	791'652.00	0.4%	0.4%	0.0%
Roche*	Grand-Cercllet 1-5 + Simplan 6-14	VD 01-06-25	30'215'010.00	30'740'000.00	979'062.70	1.7%	1.7%	0.0%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD 15-01-08	14'277'571.97	16'190'000.00	719'128.60	0.4%	0.4%	0.0%
Veyrier	Chemin de Castelser 2-4	GE 17-12-07	17'622'399.67	24'310'000.00	1'073'827.00	0.1%	0.1%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR 06-05-08	6'852'942.57	8'420'000.00	383'314.69	0.2%	0.2%	0.0%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR 11-05-17	9'728'703.83	10'720'000.00	473'695.60	0.8%	0.0%	0.8%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD 30-01-08	8'231'313.78	9'725'000.00	513'513.50	0.5%	0.5%	0.0%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD 30-01-08	5'599'551.67	6'473'000.00	397'646.00	1.6%	0.4%	1.2%
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	VD 01-07-24	9'463'339.00	9'811'000.00	453'038.00	1.0%	1.0%	0.0%
TOTAL			786'207'552.83	1'032'077'000.00	43'274'021.51			

Ort	Adresse	Erwerbs- datum	Gestehungskosten 31.03.2026	Verkehrswert 31.03.2026	Erzielte Brutto- Erträge	Leerstand Total	Leerstand	Leerstand (Bauarbeiten)
KOMMERZIELL GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG 01-10-15	55'551'374.29	57'211'300.00	2'651'531.95	23.5%	0.0%	23.5%
Freiburg	Avenue du Jura 12-12A	FR 30-01-08	8'165'992.55	5'526'000.00	405'739.80	7.1%	7.1%	0.0%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE 03-02-11	9'958'831.47	10'360'000.00	734'832.00	3.8%	0.0%	3.8%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD 01-10-20	5'917'150.40	5'769'000.00	266'925.05	0.0%	0.0%	0.0%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH 01-10-22	22'372'686.87	23'454'900.00	1'401'026.50	2.7%	2.7%	0.0%
TOTAL			101'966'035.58	102'321'200.00	5'460'055.30			
BAUTEN MIT GEMISCHTER NUTZUNG			CHF	CHF	CHF	%	%	%
Basel	St-Jakobstrasse 193-195	BS 12-12-18	44'728'061.03	55'960'000.00	2'471'455.85	0.5%	0.5%	0.0%
Genf	Hugo-de-Senger 7	GE 17-01-08	13'391'340.69	18'460'000.00	706'784.00	0.4%	0.4%	0.0%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD 30-11-07	4'366'406.17	5'565'000.00	293'122.30	0.8%	0.8%	0.0%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD 06-05-08	5'914'598.33	10'450'000.00	451'887.50	0.2%	0.2%	0.0%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD 30-11-07	6'995'336.13	8'946'000.00	441'334.00	4.7%	1.7%	3.0%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD 07-05-08	4'447'146.91	4'424'000.00	239'257.25	2.6%	1.3%	1.3%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD 07-05-08	2'585'127.05	3'127'000.00	164'567.00	0.0%	0.0%	0.0%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE 01-09-23	7'749'447.00	7'046'000.00	342'635.50	0.0%	0.0%	0.0%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD 31-10-18	80'088'190.89	80'560'000.00	1'081'931.60	79.6%	35.6%	44.1%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR 21-01-08	4'559'421.66	3'531'000.00	174'933.25	2.2%	2.2%	0.0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD 01-01-19	13'370'382.74	14'260'000.00	640'180.00	2.0%	2.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD 06-05-08	5'193'833.40	2'061'000.00	156'030.00	0.0%	0.0%	0.0%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD 07-05-08	2'464'408.12	2'869'000.00	192'144.00	0.3%	0.3%	0.0%
TOTAL			195'853'700.12	217'259'000.00	7'356'262.25			
BAULAND EINSCHLIESSLICH ABBRUCHPROJEKTE UND ANGEFANGENE BAUTEN			CHF	CHF	CHF	%	%	%
TOTAL			-	-	-			
TOTAL			1'084'027'288.53	1'351'657'200.00	56'090'339.06	6.43%	2.35%	4.08%

* Stockwerkeigentum

 Im Geschäftsjahr erworbene Liegenschaften

 Im Geschäftsjahr veräusserte Liegenschaften

 Umbauprojekt im Geschäftsjahr abgeschlossen

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 2026 bewertet.

Das Portfolio umfasst per Stichtag 71 Liegenschaften. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden zwei Liegenschaften gekauft. Die eine befindet sich in Crissier und die andere in Roche VD. Im gleichen Zeitraum wurden zwei Liegenschaften Rue de la Sarine 4-4a in Fribourg und Route du Village 50 in Pont-la-Ville verkauft. Das Neubauprojekt in Renens (Kundennummer: 553082) wurde im Herbst 2025 fertiggestellt und wird zur Vergleichbarkeit dieses Jahr zum letzten Mal unter «Neubauprojekt» aufgeführt.

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

Gemeinden der Deutschschweiz und 33 Gemeinden des Welschlands. Mehrheitlich sind es Wohnobjekte, vereinzelt sind auch Gewerbeobjekte und gemischt genutzte Liegenschaften darunter.

Per 31. März 2026 wird der Marktwert des Gesamtportfolios (71 Liegenschaften) mit CHF 1'351'657'200 bewertet. Gegenüber dem 31. März 2025 (CHF 1'272'534'500) verändert sich der Wert des Gesamtportfolios im Total um + CHF 79'122'700 respektive + 6.2 %. Bereinigt um die getätigten Investitionen (Sanierungen und Neubauten) von rund CHF 10.2 Mio., die Neukäufe und die Verkäufe ergibt dies eine Netto-Aufwertung von + 2.0 %. Im vergangenen Geschäftsjahr wurden die Liegenschaften Quartier Pré-Fontaine 51 in Crissier und Rue du Grand-Cerlet 1, 3, 5, Route du Simplon 6-8, 10, 12, 14 in Roche VD erworben, diese wurden mit einem Marktwert von CHF 42'080'000 eingewertet. Im gleichen Zeitraum wurden die Liegenschaften Rue de la Sarine 4-4a in Fribourg und Route du Village 50 in Pont-la-Ville veräussert, der Marktwert dieser Liegenschaften betrug per 31.03.2025 CHF 4.39 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 2026 wird mit 2.88 % ausgewiesen, wobei die Spanne der einzelnen Liegenschaften von 2.55 % bis 3.6 % reicht. Die aktuelle Bruttorendite über sämtliche Liegenschaften liegt bei 4.47 %.

Zürich, den 31. März 2026



Vincent Clapasson
Partner



Matthias Weber
Partner

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	4'366'406
Verkehrswert	5'565'000
Soll-Mietertrag	302'908



LAUSANNE
Martinet 14-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	46
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'737'599
Verkehrswert	19'210'000
Soll-Mietertrag	871'068



LAUSANNE
Vermont 24

Typ	Wohnen
Wohnungen	31
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	5'928'609
Verkehrswert	10'210'000
Soll-Mietertrag	440'460



LAUSANNE
Couchant 25

Typ	Wohnen
Wohnungen	22
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	6'420'308
Verkehrswert	9'796'000
Soll-Mietertrag	349'236



LAUSANNE
Chissiez 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'020'273
Verkehrswert	4'727'000
Soll-Mietertrag	191'088



LAUSANNE
Vallon 10

Typ	Wohnen
Wohnungen	12
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	5'267'056
Verkehrswert	5'778'000
Soll-Mietertrag	217'208



LAUSANNE
Oron 11

Typ	Gemischt
Wohnungen	27
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	5'914'598
Verkehrswert	10'450'000
Soll-Mietertrag	452'760



LAUSANNE
Morges 16-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	42
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	19'612'593
Verkehrswert	21'160'000
Soll-Mietertrag	849'000



PRILLY
Chablais 27-29

Typ	Gemischt
Wohnungen	21
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'995'336
Verkehrswert	8'946'000
Soll-Mietertrag	464'040



PRILLY
Chablais 35

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	4'447'147
Verkehrswert	4'424'000
Soll-Mietertrag	245'556



PRILLY
Chablais 39

Typ	Gemischt
Wohnungen	8
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	2'585'127
Verkehrswert	3'127'000
Soll-Mietertrag	164'580



RENENS
Préfaully 48-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	91
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	27'674'560
Verkehrswert	35'420'000
Soll-Mietertrag	1'482'533

WAADT**RENEENS**

Lac 25 b-c-d-e

Typ	Wohnen
Wohnungen	64
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	17'117'959
Verkehrswert	24'500'000
Soll-Mietertrag	1'103'112

**RENEENS**

Industrie 11

Typ	Wohnen
Wohnungen	56
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	13'678'405
Verkehrswert	16'420'000
Soll-Mietertrag	797'652

**RENEENS**

Chêne 3-5

Typ	Gemischt
Wohnungen	51
Andere Fläche	39
Gestehungskosten	80'088'191
Verkehrswert	80'560'000
Soll-Mietertrag	3'005'774

**CHESEAUX-LAUSANNE**

Champ-Pamont 2

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'021'924
Verkehrswert	10'530'000
Soll-Mietertrag	446'364

**BUSSIGNY**

Industrie 43

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'747'155
Verkehrswert	9'839'000
Soll-Mietertrag	486'552

**ECUBLENS**

Neuve 1

Typ	Wohnen
Wohnungen	24
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	6'169'699
Verkehrswert	8'841'000
Soll-Mietertrag	426'456

**CRISSIER**

Lentillières 5 a-b-c

Typ	Wohnen
Wohnungen	50
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	24'379'546
Verkehrswert	30'490'000
Soll-Mietertrag	1'289'126

**CRISSIER**

Lentillières 1 e

Typ	Wohnen
Wohnungen	20
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'108'224
Verkehrswert	12'180'000
Soll-Mietertrag	521'452

**CRISSIER**

Pré-Fontaine 51-53-55

Typ	Wohnen
Wohnungen	22
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	10'888'072
Verkehrswert	11'340'000
Soll-Mietertrag	416'220

**PULLY**

Mallieu 13

Typ	Wohnen
Wohnungen	36
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	10'579'660
Verkehrswert	14'720'000
Soll-Mietertrag	652'614

**MONTREUX**

Corsaz 27-31

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	20'491'306
Verkehrswert	26'820'000
Soll-Mietertrag	1'137'940

**VEVEY**

Conseil 19-21

Typ	Wohnen
Wohnungen	35
Andere Fläche	14
Gestehungskosten	14'277'572
Verkehrswert	16'190'000
Soll-Mietertrag	723'100

WAADT



	VEVEY Guisan 60-62	VEVEY Guisan 74-78	LA TOUR-DE-PEILZ Alpes 71-73	YVERDON Moulins 30
Typ	Wohnen	Kommerziell	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	24	0	12	6
Andere Fläche	5	12	2	3
Gestehungskosten	13'370'383	5'917'150	5'441'795	5'193'833
Verkehrswert	14'260'000	5'769'000	4'687'000	2'061'000
Soll-Mietertrag	653'640	287'700	182'112	156'060



	YVERDON Moulins 109-113	YVERDON Bullet 6-8-10	YVERDON Guimps 44-46	YVERDON Remparts 11
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Gemischt
Wohnungen	30	26	34	5
Andere Fläche	1	0	0	28
Gestehungskosten	8'231'314	9'463'339	5'599'552	2'464'408
Verkehrswert	9'725'000	9'811'000	6'473'000	2'869'000
Soll-Mietertrag	517'368	456'816	408'528	192'144



	ORBE Davall 15	CORCELLES Cherbuin 27-31	ORON-LA-VILLE Lausanne 15-21	AIGLE Pautex 2-4
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	4	12	44	36
Andere Fläche	1	0	8	1
Gestehungskosten	948'164	3'240'878	17'735'375	7'021'681
Verkehrswert	1'280'000	3'275'000	23'320'000	8'635'000
Soll-Mietertrag	63'012	202'068	1'268'988	471'924

WAADT**ECHANDENS**

Toches 7-13

Typ	Wohnen
Wohnungen	155
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	36'783'266
Verkehrswert	39'890'000
Soll-Mietertrag	1'834'332

**ROCHE**Grand-Cerclet 1-5 +
Simplon 6-14

Typ	Wohnen
Wohnungen	83
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	30'215'010
Verkehrswert	30'740'000
Soll-Mietertrag	1'238'892

GENEVE**LE LIGNON**

Lignon 7

Typ	Wohnen
Wohnungen	59
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	15'455'212
Verkehrswert	22'160'000
Soll-Mietertrag	1'033'596

**LE LIGNON**

Lignon 31

Typ	Wohnen
Wohnungen	23
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	6'366'103
Verkehrswert	9'108'000
Soll-Mietertrag	375'744

**LES AVANCHETS**

Grange-Lévrier 10-11

Typ	Wohnen
Wohnungen	44
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	14'165'674
Verkehrswert	21'590'000
Soll-Mietertrag	957'228

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 1-4

Typ	Wohnen
Wohnungen	72
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	23'857'339
Verkehrswert	34'070'000
Soll-Mietertrag	1'505'256

**LES AVANCHETS**

Croix-du-Levant 15-22

Typ	Wohnen
Wohnungen	144
Andere Fläche	8
Gestehungskosten	48'889'520
Verkehrswert	67'300'000
Soll-Mietertrag	3'106'452

**LES AVANCHETS**

F-Durafour 11-16

Typ	Wohnen
Wohnungen	147
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	45'478'446
Verkehrswert	66'220'000
Soll-Mietertrag	2'862'420

**MEYRIN**

Golettes 2-18

Typ	Wohnen
Wohnungen	108
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	32'410'874
Verkehrswert	55'000'000
Soll-Mietertrag	2'262'852

**MEYRIN**

Vaudagne 33

Typ	Wohnen
Wohnungen	43
Andere Fläche	3
Gestehungskosten	14'785'727
Verkehrswert	24'650'000
Soll-Mietertrag	1'055'296

GENEVE



	MEYRIN Prulay 43 a-b	MEYRIN Virginio-Malnati 59-63	MEYRIN Virginio-Malnati 65-67	VEYRIER Castelver 2-4
Typ	Wohnen	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	36	45	24	49
Andere Fläche	2	2	0	8
Gestehungskosten	15'417'394	18'045'728	12'303'534	17'622'400
Verkehrswert	23'680'000	24'370'000	15'390'000	24'310'000
Soll-Mietertrag	917'388	837'120	531'690	1'077'144



	GENEVE 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	13'391'341	33'572'910	9'958'831	7'749'447
Verkehrswert	18'460'000	38'930'000	10'360'000	7'046'000
Soll-Mietertrag	743'580	1'476'636	766'584	331'236

FRIBOURG



	FRIBOURG Jura 12-12 a	MARLY Confin 12-18	MARLY Confin 21-23	BULLE St-Denis 66
Typ	Kommerziell	Wohnen	Wohnen	Wohnen
Wohnungen	9	48	18	21
Andere Fläche	16	0	1	6
Gestehungskosten	8'165'993	9'472'105	4'313'886	10'011'294
Verkehrswert	5'526'000	14'310'000	5'664'000	8'025'000
Soll-Mietertrag	439'920	642'288	285'660	326'568



VILLARS/GLÂNE
Villars-Vert 23

Typ	Wohnen
Wohnungen	37
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	9'728'704
Verkehrswert	10'720'000
Soll-Mietertrag	478'483



VILLARS/GLÂNE
Villars-Vert 32

Typ	Wohnen
Wohnungen	28
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	6'852'943
Verkehrswert	8'420'000
Soll-Mietertrag	384'928



ROMONT
Billens 9

Typ	Gemischt
Wohnungen	9
Andere Fläche	5
Gestehungskosten	4'559'422
Verkehrswert	3'531'000
Soll-Mietertrag	178'198

BERN



KÖNIZ
Mösliweg 32

Typ	Wohnen
Wohnungen	10
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	2'023'122
Verkehrswert	3'348'000
Soll-Mietertrag	132'780



KÖNIZ
Mösliweg 34

Typ	Wohnen
Wohnungen	10
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'288'000
Verkehrswert	3'986'000
Soll-Mietertrag	161'016

BASEL STADT



BASEL
Efringerstrasse 2

Typ	Wohnen
Wohnungen	86
Andere Fläche	4
Gestehungskosten	23'350'688
Verkehrswert	31'630'000
Soll-Mietertrag	1'281'852



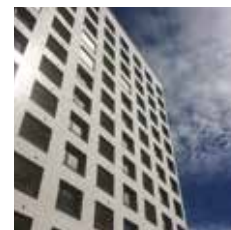
BASEL
Tangentenweg 50-56

Typ	Wohnen
Wohnungen	126
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	49'597'407
Verkehrswert	72'480'000
Soll-Mietertrag	2'618'520



BASEL
Dornacherstrasse 189

Typ	Wohnen
Wohnungen	11
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	2'656'950
Verkehrswert	4'130'000
Soll-Mietertrag	144'780



BASEL
St-Jakobstrasse 193-195

Typ	Gemischt
Wohnungen	78
Andere Fläche	2
Gestehungskosten	44'728'061
Verkehrswert	55'960'000
Soll-Mietertrag	2'484'998

BASEL LAND



PRATTELN

Mattenweg 6

Typ	Wohnen
Wohnungen	13
Andere Fläche	0
Gestehungskosten	3'339'543
Verkehrswert	4'641'000
Soll-Mietertrag	154'428

ZUG



BAAR

Haldenstrasse 1-5

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	146
Gestehungskosten	55'551'374
Verkehrswert	57'211'000
Soll-Mietertrag	3'716'850

WALLIS



MARTIGNY

Finettes 36

Typ	Wohnen
Wohnungen	65
Andere Fläche	1
Gestehungskosten	13'401'163
Verkehrswert	11'920'000
Soll-Mietertrag	783'200

ZÜRICH



KLOTEN

Steinackerstrasse 35-39

Typ	Kommerziell
Wohnungen	0
Andere Fläche	19
Gestehungskosten	22'372'687
Verkehrswert	23'454'000
Soll-Mietertrag	1'440'204

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 2026, 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 30 bis 37 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.

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 Verantwortlichkeit, 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 ist.

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.
- 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.



Jamal Kherroubi
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer



Alexandre Buga
Zugelassener
Revisionsexperte

Genf, 3 Juni 2026

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