



Investir Partners SA

**Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen**

**Detailliertes Factsheet: Patrimonium Swiss Real Estate
Fund**

*Schweizer Anlagefonds der Art «Immobilienfonds» im Sinne des Bundesgesetzes vom 23. Juni 2006 über die
kollektiven Kapitalanlagen (KAG)*



PATRIMONIUM SWISS REAL ESTATE FUND

Der **Patrimonium Swiss Real Estate Fund (« PSREF »)** ist ein Immobilien-Publikumsfonds nach Schweizer Recht, der an der SIX Swiss Exchange kotiert ist und sich auf Wohn- und gemischt genutzte Liegenschaften konzentriert. Er wurde am 20. November 2007 von der Patrimonium Asset Management AG, einer von Christoph Syz und Daniel Heine 2007 gegründeten Gesellschaft aufgelegt. Die Patrimonium Asset Management AG ist eine von der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) zugelassene Fondsleitung, die auf private Märkte spezialisiert ist. Sie bietet qualifizierten und professionellen Anlegern Investitionsmöglichkeiten in Immobilien, Private Debt, Private Equity und Infrastruktur.

Ziel des Fonds ist es, das Portfolio dank Akquisitionen und Veräusserungen zu optimieren, die CO₂-Emissionen weiter zu senken, um das Klimaziel für 2030 zu erreichen, die Mietzinseinnahmen dank Akquisitionen zu erhöhen und den Leerstand allmählich zu verringern.

Der «PSREF» hat eine Kapitalerhöhung mit einem **angestrebten Emissionsvolumen von rund CHF 81 Millionen** beschlossen. **Die Zeichnungsfrist läuft vom 22. Juni bis zum 3. Juli 2026 (Liberierung am 13. Juli 2026).**

Das neu aufgenommene Kapital dient dazu, Akquisitionen im Umfang von CHF 40 bis 50 Millionen zu finanzieren, Entwicklungs- und Umbauprojekte (CHF 30 Millionen) fortzusetzen und eine strategische Verschuldungsquote von 24–26% beizubehalten.

Per 31. März 2026 belief sich der Verkehrswert des Portfolios auf CHF 1,352 Milliarden. Die Verwalterin will das Wachstum des Fonds vorantreiben, damit dieser mittelfristig eine Grösse von rund CHF 2 Milliarden erreicht. Die **Patrimonium Asset Management AG verwaltet Vermögen von mehr als CHF 5 Milliarden** (Stand: 31.12.2025) und beschäftigt über 70 Fachleute in Lausanne und Zürich. Die Gesellschaft verwaltet mehrere Immobilienvehikel: den PSREF, die Patrimonium Urban Opportunity, eine an der BX Swiss kotierte Schweizer Immobiliengesellschaft, die opportunistisch in Immobilien an attraktiven Makro- und Mikrostandorten in städtischen Gebieten investiert, sowie die Patrimonium Anlagestiftung, die drei Anlagegruppen führt, welche Vorsorgeeinrichtungen vorbehalten sind: «Wohnimmobilien Schweiz», «Gesundheitsimmobilien Schweiz» und «Nachhaltige Infrastruktur (evergreen)».

Im Juni 2026 gab Patrimonium die **Übernahme der Sustainable Real Estate AG per 1. Juli 2026**, einer Gesellschaft mit einem Vermögen von rund CHF 475 Millionen, bekannt.

IMVESTIR PARTNERS SA

Die IMvestir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.

Dank ihrer exklusiven Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Ausarbeitung einer Asset Allocation in kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt «PSREF» wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte oder massgeschneiderte Analysen steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

AKTIVER MANAGEMENTSTIL: «INVESTITIONEN IN WOHN- UND GEMISCHT GENUTZTE LIEGENSCHAFTEN IM NIEDRIGEN UND MITTLEREN MIETPREISSEGMENT MIT WACHSDEM MIETERTRAGSPOTENZIAL IN DER GENFERSEEREGION SOWIE IN DER NÄHE VON GROSSEN STÄDTISCHEN ZENTREN ENTLANG DER ACHSE FREIBURG–BERN–BASEL–ZÜRICH»

Das Verwaltungsteam des «PSREF» bevorzugt **resiliente Wohnmietobjekte**. Das Portfolio ist derzeit **zu rund 75% in der Genferseeregion investiert**. Angestrebt werden **mindestens 65% in dieser Region**.

Die Strategie des Fonds beruht auf einer **aktiven Portfolioverwaltung, die auf eine nachhaltige Wertsteigerung der Liegenschaften im Fonds abzielt**. Hierzu ermittelt und nutzt das Verwaltungsteam die wichtigsten Hebel für Wertschöpfung, **namentlich energetische Sanierungen, Verdichtungsprojekte und Umbauprojekte**.

Dieser Ansatz stützt sich auf folgende Schwerpunkte:

- **Erhalt der EBIT-Marge:** eine Marge von 63,45% per 31.3.2026, die nach den Prognosen der Verwalterin im Jahr 2027 bei 62,9%, im Jahr 2028 bei 62,7% und im Jahr 2029 bei 62,3% liegen dürfte. Das Ziel der Verwalterin ist es jedoch, die Marge künftig zu erhöhen.
- **Realisierung gezielter Akquisitionen:** Nach dem Bilanzstichtag wurden Akquisitionen im Umfang von CHF 24 Millionen in Billens-Hennens und Morges getätigt. Die provisorisch gesicherte Pipeline beläuft sich zudem auf rund CHF 200 Millionen.
- **Gezielte Verkäufe nicht strategiekonformer Liegenschaften und punktuelle Verkäufe von Stockwerkeigentum (StWE):** nicht strategische Veräusserungen im Geschäftsjahr, darunter insbesondere «Sarine 4» in Freiburg und «Village 50» in Pont-la-Ville, mit welchen ein Gewinn von CHF 0,3 Millionen bzw. von CHF 0,5 Millionen realisiert wurde.

- **Erhöhung der Mietzinseinnahmen:** Teil- oder Totalrenovationen, Stockwerkerhöhungen, Indexierung der Mietverträge an den Schweizer Verbraucherpreisindex, Optimierung der Belegungsquote.
- **Wertschöpfung durch Bauprojekte:** Umbauprojekte («Creative Factory» in Renens), Bau neuer Wohnungen (Baar und Marly).
- **Kostenrationalisierung:** Synergien/Grössenvorteile in Bezug auf die Verwaltung von Verträgen und Dienstleistungen, Optimierung der operativen Kosten, Senkung des Gesamtaufwands von CHF 33,7 Millionen auf 33,3 Millionen. Dieser Rückgang ist in erster Linie auf niedrigere Hypothekenkosten zurückzuführen, die innerhalb eines Jahres um 25% gesunken sind.
- **Verbesserung der Energieeffizienz und Werterhalt:** Berücksichtigung der ESG-Kriterien bei umfangreichen Gebäudesanierungen, Fahrplan zur Reduzierung der CO₂-Emissionen in Zusammenarbeit mit Signa-Terre sowie Austausch fossiler Heizungsanlagen.
- **Verbesserung der Finanzierungsquote:** Senkung der Fremdfinanzierungsquote im Geschäftsjahr von 26,44% auf 22,28%. Den Prognosen zufolge dürfte die Fremdfinanzierungsquote bis 2029 zwischen 21,5% und 24,5% zu liegen kommen, was dem Ziel der Verwalterin entspricht, die Quote unter 26% zu halten und die durchschnittliche Laufzeit der Verbindlichkeiten zu verlängern.

ANLAGEZIEL DES FONDS

Der PSREF ist an der SIX Swiss Exchange kotiert. Der offizielle Referenzindex für diese Art Anlage ist somit der SXI Real Estate Funds TR (SWIT-Index).

Die Strategie des Fonds besteht darin, ein **diversifiziertes Portfolio von Wohnliegenschaften aufzubauen**, das sich auf Agglomerationen mit starker Bevölkerungsdynamik in der Schweiz – **vor allem die Genferseeregion und die Achse Freiburg–Bern–Basel–Zürich** – konzentriert. Mit der konsequenten Ausrichtung auf **moderate und erschwingliche Mieten** wird der strukturellen und soliden Nachfrage nach Mietwohnungen Rechnung getragen.

Die Objekte werden nach folgenden Kriterien ausgewählt:

- **Region:** vorwiegend Genferseeregion (derzeit 75% des Portfolios) sowie die Achse Freiburg, Bern, Basel und Zürich.
- **Mikrolage:** Standorte mit guter Verkehrsanbindung und städtischer Infrastruktur.
- **Nutzung:** Wohn- oder gemischt genutzte Liegenschaften mit überwiegender Wohnnutzung; neu oder sanierungsbedürftig.
- **Strategie:** Core, Core+ und Value-add.
- **Angestrebte Rendite:** je nach Standort des Objektes ungefähr 4% brutto und mindestens 3,2% netto.
- **Durchschnittliches Volumen:** zwischen CHF 15 bis 30 Millionen.

PORTFOLIO PER 31.3.2026

Im Geschäftsjahr 2025/26 (Stichtag 31.3.2026) **stieg der Verkehrswert des Portfolios auf CHF 1,352 Milliarden**, was einem Anstieg von 6,22% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Zurückzuführen ist dieser auf die Neubewertung des Portfolios, zwei Akquisitionen im Kanton Waadt – in Crissier (Nettorendite von 2,9%) und Roche (Nettorendite von 3,2%) – sowie auf die Übergabe des Projekts «Creative Factory» im September 2025 (Nettorendite von 3,2%).

Per 31. März 2026 bestand das Portfolio des PSREF aus 71 Liegenschaften, darunter 53 Wohnliegenschaften, 13 gemischt genutzte Liegenschaften und 5 Geschäftliegenschaften. Zwei Liegenschaften in Freiburg wurden für insgesamt CHF 5 Millionen veräussert. **Die Gesamtleerstandsquote, einschliesslich des wirtschaftlichen Leerstands (2,35%) und des baubedingten Leerstands (4,08%), liegt bei 6,43%** (Vorjahr 6,92%). Den Prognosen der

Verwalterin zufolge dürfte die Gesamtleerstandsquote weiter sinken und 2026/27 bei 3,9% zu liegen kommen. Die **Bruttorendite beläuft sich auf 4,47%**.

Dank der aktiven Portfolioverwaltung konnten im Geschäftsjahr **die Mietzinseinnahmen um 3,54% erhöht werden. Sie sind von CHF 54,2 Millionen auf CHF 56,1 Millionen, also um CHF 1,9 Millionen, gestiegen.** Dieser Anstieg ist hauptsächlich auf die realisierten Transaktionen zurückzuführen, darunter der Erwerb von Wohnimmobilien und die Veräusserung nicht strategischer Immobilien (Beitrag von CHF 1,3 Millionen). Auch die Mietindexierung und die Neuvermietung (Beitrag von CHF 0,4 Millionen) sowie der Rückgang der Leerstandsquote (Beitrag von CHF 0,2 Millionen) haben sich positiv ausgewirkt. Zu guter Letzt konnten nach Ablauf der Mietpreisbindungsfrist im Anschluss an die Renovationsarbeiten – namentlich im Sinne des Gesetzes über Abbrüche, Umbauten und Renovierungen (Loi sur les démolitions, transformations et rénovations; LDTR) – die Mieten für die Liegenschaften in der Rue des Communes-Réunies 70 in Grand-Lancy und in der Rue Hugo-de-Senger 7 in Genf an das Marktniveau angepasst werden.

Derzeit liegt das **von der Wüest Partner AG geschätzte Mietzinspotenzial bei 8,6%** (aktuelle durchschnittliche Wohnmiete von CHF 251/m²/Jahr gegenüber einem Zielmarktwert von CHF 284/m²/Jahr, was Potenzial für ein organisches Wachstum der Erträge bietet).

City	Address	Canton	Market value	Vacancy rate	GY on MV
Residential buildings					
Aigle	Chemin de Pautex 2-4	VD	8 653 000,00	1,0%	5,4%
Bâle	Efringerstrasse 2	BS	31 630 000,00	12,3%	3,5%
Bâle	Dornachstrasse 189	BS	4 130 000,00	33,6%	3,5%
Bâle	Tangentenweg 50-56	BS	72 480 000,00	5,4%	3,4%
Bulle	Rue St-Denis 66	FR	8 025 000,00	1,3%	4,0%
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Industrie 43	VD	9 839 000,00	0,8%	4,9%
Cheseaux-sur-Lausanne	Chemin de Champ-Pamont 2 a/b	VD	10 530 000,00	4,3%	4,2%
Corcelles/Payerne*	Vers-chez-Cherbuin 27-31	VD	3 275 000,00	4,3%	6,0%
Crissier	Chemin des Lentillières 1E	VD	12 180 000,00	0,1%	4,2%
Crissier	Chemin des Lentillières 5 A-B-C	VD	30 490 000,00	0,2%	4,2%
Crissier	Pré-Fontaine 51-53-55	VD	11 340 000,00	0,2%	3,7%
Echandens*	Route des Toches 7-13	VD	39 890 000,00	0,4%	4,6%
Ecublens	Rue Neuve 1	VD	8 841 000,00	3,3%	4,8%
Grand-Lancy	Avenue des Communes-Réunies 66A-70	GE	38 930 000,00	1,2%	3,7%
Köniz	Mösliweg 32	BE	3 348 000,00	19,4%	3,3%
Köniz	Mösliweg 34	BE	3 986 000,00	0,7%	4,1%
La Tour-de-Peilz	Avenue des Alpes 71-73	VD	4 687 000,00	0,0%	3,9%
Lausanne	Rue du Couchant 25	VD	9 796 000,00	1,2%	3,5%
Lausanne	Chemin de Vermont 24	VD	10 210 000,00	1,2%	4,2%
Lausanne	Chemin du Martinet 14-18	VD	19 210 000,00	0,5%	4,4%
Lausanne	Chemin de Chissiez 7	VD	4 727 000,00	1,0%	4,0%
Lausanne	Place du Vallon 10	VD	5 778 000,00	1,7%	3,7%
Lausanne	Avenue de Morges 16-18	VD	21 160 000,00	0,8%	3,9%
Le Lignon	Avenue du Lignon 31	GE	9 108 000,00	0,8%	4,1%
Le Lignon	Avenue du Lignon 7	GE	22 160 000,00	1,1%	4,6%
Les Avanchets	Avenue Grange Lévrier 10-11	GE	21 590 000,00	1,0%	4,4%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 1-4	GE	34 070 000,00	0,5%	4,4%
Les Avanchets	Rue Croix-du-Levant 15-22	GE	67 300 000,00	0,5%	4,6%
Les Avanchets	Rue François-Durafour 11-16	GE	66 220 000,00	0,6%	4,3%
Marly	Route du Confin 21-23	FR	5 664 000,00	8,9%	4,7%
Marly	Rte du Confin 12-18 + Pralettes 17-19	FR	14 310 000,00	3,1%	4,3%
Martigny	Rue des Finettes 36	VS	11 920 000,00	2,1%	6,5%
Meyrin	Rue de la Prulay 43 A und B	GE	23 680 000,00	0,3%	3,8%
Meyrin	Rue de la Golette 2-18	GE	55 000 000,00	2,3%	4,0%
Meyrin*	Avenue de Vaudagne 33	GE	24 650 000,00	0,1%	4,3%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 59-63	GE	24 370 000,00	1,2%	3,4%
Meyrin	Rue Virginio-Malnati 65-67	GE	15 390 000,00	1,4%	3,4%
Montreux	Route de la Corsaz 27-31	VD	26 820 000,00	1,6%	4,2%
Orbe	Rue Davall 15	VD	1 280 000,00	1,0%	4,9%
Oron-la-Ville	Rte de Lausanne 15-21	VD	23 320 000,00	4,0%	5,2%
Pratteln	Mattenweg 6	BL	4 641 000,00	23,1%	3,2%
Pully	Chemin de Mallieu 13	VD	14 720 000,00	0,4%	4,2%
Renens	Avenue de Préfaully 48-56	VD	35 420 000,00	0,9%	4,1%
Renens	Rue du Lac 25 b-c-d-e	VD	24 500 000,00	0,8%	4,5%
Renens	Rue de l'Industrie 11	VD	16 420 000,00	0,4%	4,8%
Roche*	Grand-Cerclat 1-5 + Simplon 6-14	VD	30 740 000,00	1,7%	3,2%
Vevey	Rue du Conseil 19-21	VD	16 190 000,00	0,4%	4,4%
Veyrier	Chemin de Castelver 2-4	GE	24 310 000,00	0,1%	4,4%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 32	FR	8 420 000,00	0,2%	4,6%
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 23	FR	10 720 000,00	0,8%	4,5%
Yverdon	Rue des Moulins 109-113	VD	9 725 000,00	0,5%	5,3%
Yverdon	Rue Roger-de-Guimps 44-46	VD	6 473 000,00	1,6%	6,2%
Yverdon	Rue de Bullet 6-8-10	VD	9 811 000,00	1,0%	4,6%

Commercial buildings					
Baar	Haldenstrasse 1-5/Langgasse 40	ZG	57 211 300,00	23,5%	6,1%
Fribourg	Avenue du Jura 12-12A	FR	5 526 000,00	7,1%	7,3%
Plan-les-Ouates	Chemin des Aulx 5	GE	10 360 000,00	3,8%	7,4%
Vevey	Avenue Général-Guisan 74-78	VD	5 769 000,00	0,0%	4,6%
Kloten	Steinackerstrasse 35-39	ZH	23 454 900,00	2,7%	6,0%
Mixed buildings					
Bâle	St-Jakobstrasse 193-195	BS	55 960 000,00	0,5%	4,4%
Genève	Hugo-de-Senger 7	GE	18 460 000,00	0,4%	3,8%
Lausanne	Avenue de Morges 33	VD	5 565 000,00	0,8%	5,3%
Lausanne	Route d'Oron 11	VD	10 450 000,00	0,2%	4,3%
Prilly	Avenue du Chablais 27-29	VD	8 946 000,00	4,7%	5,1%
Prilly	Avenue du Chablais 35	VD	4 424 000,00	2,6%	5,5%
Prilly	Avenue du Chablais 39	VD	3 127 000,00	0,0%	5,3%
Puplinge	Rue de Graman 87-89	GE	7 046 000,00	0,0%	4,9%
Renens	Chemin du Chêne 3-5	VD	80 560 000,00	79,6%	2,4%
Romont	Route de Billens 9-9a	FR	3 531 000,00	2,2%	5,0%
Vevey	Avenue Général-Guisan 60-62	VD	14 260 000,00	2,0%	4,5%
Yverdon	Rue des Moulins 30	VD	2 061 000,00	0,0%	7,6%
Yverdon	Rue des Remparts 11	VD	2 869 000,00	0,3%	6,7%
TOTAL			1 351 657 200,00	6,43%	4,47%

Quelle: IMvestir Partners SA

Akquisitionen nach dem Bilanzstichtag:

Nach Abschluss des Geschäftsjahres 2025/26 hat der Fonds **zwei Liegenschaften im Gesamtwert von rund CHF 24 Millionen erworben**, eine im Kanton **Freiburg** und eine im Kanton **Waadt**.

Beim ersten Objekt, das sich in Billens-Hennens (FR) befindet, handelt es sich um eine Wohnliegenschaft mit 22 Wohnungen, die 2025 fertiggestellt wurde und den neuesten Energiestandards entspricht. Bei einer Investition von CHF 12 Millionen werden die 22 Wohnungen Mietzinseinnahmen von CHF 470 000 pro Jahr generieren, was einer Nettorendite von 3,2% entspricht. Die Liegenschaft ist ab 1. April 2027 bezugsbereit.

Das zweite Objekt, das sich in Morges (VD) befindet, ist eine Wohnliegenschaft mit 24 Wohnungen. Bei einer Investition von CHF 12 Millionen erzielt diese Immobilie anfängliche Mietzinseinnahmen von CHF 440 000 pro Jahr, was einer Nettorendite von 2,9% entspricht. Der Bezug ist für den 1. Juli 2026 geplant. Das Objekt weist ein hohes Wertsteigerungspotenzial auf: Die aktuelle Miete liegt bei CHF 210/m² gegenüber einem Potenzial von schätzungsweise CHF 310/m², was einer prognostizierten Mietsteigerung von rund 48% entspricht. Diese wird schrittweise bei Neuvermietungen und nach Durchführung mittelfristig geplanter Renovationsarbeiten realisiert.

Laufende Projekte:

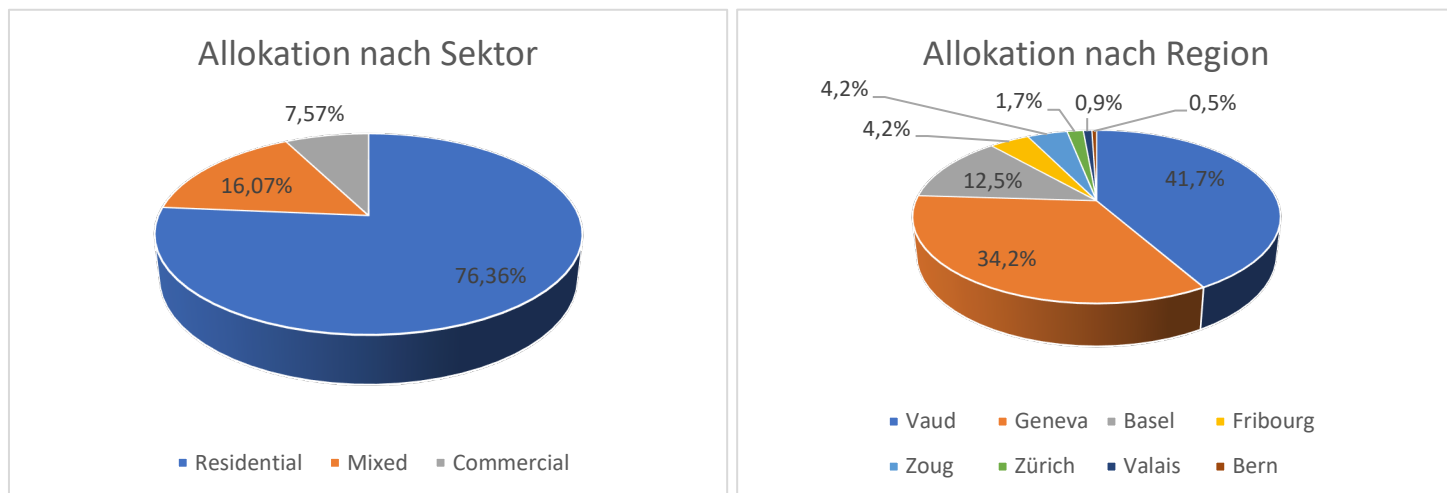
Zwecks **Verbesserung der Verwaltung und Maximierung der Wertsteigerung des Immobilienportfolios** kommt ein proaktiver Ansatz zum Tragen, bei welchem der Schwerpunkt auf der Entwicklung und Optimierung der Immobilien liegt.

Mit diesen Projekten wird ein doppeltes Ziel verfolgt: **die Schaffung neuer, ertragsbringender Mietflächen** und die **Verbesserung der Energieeffizienz** der Bestandsimmobilien, wodurch ein Beitrag zur nachhaltigen Wertsteigerung des Portfolios geleistet wird.

Im Folgenden die wichtigsten laufenden Projekte:

- **«Creative Factory», Chemin du Chêne 3-5, Renens/VD:** Übergabe im September 2025. Umbau eines ehemaligen Logistikzentrums mit einer Fläche von 12 000 m² in einen gemischt genutzten, multifunktionalen Gebäudekomplex (51 Loft-Wohnungen sowie Büros, Ateliers, eine Schule und ein Restaurant). Gesamtinvestitionen: CHF 80,6 Millionen. Angestrebte jährliche Mietzinseinnahmen: über CHF 3 Millionen.
- **Baar/ZG, Spinnerei an der Lorze (PSREF-Anteil 67%):** 35 Wohnungen im Dachgeschoss der Spinnerei (Baubewilligung im April 2026 erteilt), Baustart im September 2026, Übergabe voraussichtlich im Juni 2028. Budget von CHF 21 Millionen für die beiden Miteigentümer. Längerfristige Umnutzung des Grundstücks in ein gemischt genutztes Quartier (Investitionen von CHF 330 bis 350 Millionen, Übergabe nach 2029).
- **Marly/FR, Route du Confin 12-18:** 30 neue Wohnungen und energetische Sanierung von 5 bestehenden Liegenschaften. Budget für die Arbeiten: CHF 19,5 Millionen. Dauer ungefähr 24 Monate
- **Ecublens/VD, Rue Neuve 1:** Aufstockung um ein Stockwerk (6 Wohnungen, 400 m²) sowie eine umfassende energetische Sanierung. Budget: CHF 4 Millionen. Beginn der Bauarbeiten: Mitte 2027; Dauer 12 Monate.

Geografische und sektorielle Diversifikation per 31.3.2026:



Quelle: IMvestir Partners SA

Die **Anlagestrategie** des Fonds besteht darin, in **Wohn- oder gemischt genutzte Liegenschaften (mindestens 50%)** in städtischen Zentren der **Genferseeregion** und entlang der **Achse Freiburg–Bern–Basel–Zürich** zu investieren.

ERWARTETE PERFORMANCE

Der Fonds strebt eine **Anlagerendite über 4%** und eine **Dividendenrendite von 2,0% bis 2,5%** an, zu der unter Umständen noch die **Wertsteigerung des Immobilienbestands** hinzukommt.

Den Prognosen der Verwalterin zufolge dürfte sich die ausgeschüttete Dividende schrittweise von CHF 3,75 pro Anteil im Jahr 2025/26 auf CHF 3,80 im Jahr 2026/27, CHF 3,85 im Jahr 2027/28 und CHF 3,90 im Jahr 2028/29 erhöhen.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES FONDS

Der Fonds will sein Wachstum über regelmässige Kapitalerhöhungen fortsetzen. Die **Entwicklungsstrategie stützt sich auf drei komplementäre Schwerpunkte:**

- **externes Wachstum:** Erwerb von Wohnliegenschaften mit niedrigen bzw. moderaten Mieten und Indexierungspotenzial in der Genferseeregion, Freiburg und Bern/Basel.
- **interne Wertschöpfung:** Umbauprojekte («Creative Factory» übergeben, Projekt in Baar läuft), Verdichtung, Aufstockungen und energetische Sanierungen.

- **Finanzoptimierung:** aktives Management der Verschuldungsquote (Ziel < 26%), Kapital-Recycling durch gezielte gewinnbringende Verkäufe.

Auf diese Weise will der Fonds **jährlich um rund CHF 50 bis 100 Millionen** wachsen, um **mittelfristig eine Grösse von CHF 2 Milliarden** zu erreichen.

PIPELINE

Die Pipeline des Fonds umfasst derzeit ein Investitionsvolumen von insgesamt **rund CHF 200 Millionen**.

Region	Western Switzerland	Lausanne	Lausanne	Basel	Basel	Lausanne
Use	Commercial	Residential	Residential	Residential	Residential / New build	Residential / Development
Apartments	-	33	18	33	56	-
Market Value	CHF 102 mio	CHF 17 mio	CHF 10.5 mio	CHF 27 mio	CHF 36 mio	CHF 27 mio
Rental Income	CHF 4.9 mio	CHF 0.64 mio	CHF 0.40 mio	CHF 1.05 mio	CHF 1.30 mio	CHF 1.10 mio
Gross Yield	4.8%	3.8%	3.8%	3.9%	3.7%	4.1%

Quelle: IMvestir Partners SA

Entwicklungs- und Renovationsprojekte

Für Entwicklungs- und Renovationsprojekte sind **bis 2032 Investitionen von insgesamt CHF 253 Millionen** vorgesehen (in Millionen CHF).

	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	Total
Creative Factory in Renens/VD	8							8
Construction + Renovation in Marly/FR			10	9				19
Construction + Renovation in Ecublens/VD		2	2					4
Development Project in Baar/ZG	3	14	41	40	40	40		178
Energy & Interior Renovations	10	8	5	5	4	6	6	44
Total Investments	21	24	58	54	44	46	6	253

Quelle: IMvestir Partners SA

ESG

Patrimonium hat die Prinzipien für nachhaltiges Investieren (UN Principles for Responsible Investment [UNPRI]) sowie den **Global Compact der Vereinten Nationen** unterzeichnet und ist Mitglied von **Swiss Sustainable Finance**.

In Zusammenarbeit mit der **Signa-Terre SA**, einem auf Energiemonitoring spezialisierten Unternehmen, wird jährlich ein Energiemonitoring für den gesamten Immobilienbestand durchgeführt. Der Absenkpfad für die CO₂-Emissionen steht im Einklang mit den Vorgaben des Bundes: Begrenzung der Emissionen auf unter 15 kg CO₂/m²/Jahr bis 2030 und dann Erreichung der Klimaneutralität gemäss dem Pariser Abkommen.

Für das Geschäftsjahr 2025 lauten die Schlüsselkennzahlen des Portfolios (REIDA-Standard, 236 747 m², Abdeckungsgrad 95,38%) wie folgt: **Treibhausgasintensität von 15,43 kg CO₂/m²** (gegenüber 15,35 im Jahr 2024), Energieintensität von 112,63 kWh/m², Energiemix bestehend zu 52% aus Fernwärme, zu 25% aus Heizöl und zu 17% aus Gas. Der Wasserverbrauch liegt bei 1,36 m³/m² (gegenüber 1,44 im Jahr 2024). Mit den Services Industriels de Genève (SIG) wurde ein Energieoptimierungsvertrag für die Genfer Liegenschaften des Fonds abgeschlossen.

Der PSREF führt jedes Jahr gemeinsam mit dem **Swiss Sustainable Real Estate Index (SSREI)** und der Société Générale de Surveillance (SGS) eine Selbstbewertung durch, die von PwC geprüft wird. **Das Endergebnis 2025** liegt für 70 Liegenschaften mit einer Gesamtfläche von 225 742 m² **bei 1,61/3**.

Zu guter Letzt wurden im Rahmen einer **Umfrage bei der Mieterschaft** von über 2600 Wohnungen (Rücklaufquote von 22%) die wichtigsten Verbesserungsbereiche ermittelt: thermische Effizienz, nachhaltige Mobilität, Grünflächen, digitale Kommunikation mit den Hausverwaltungen.

DAS TEAM DES PSREF

Die **Patrimonium Asset Management AG** ist eine 2007 gegründete unabhängige Vermögensverwaltungsgesellschaft mit Sitz in Baar (ZG). Sie ist eine von der FINMA zugelassene Fondsleitung, die auf private Märkte spezialisiert ist und **Vermögen von mehr als CHF 5 Milliarden verwaltet**. Sie beschäftigt über **70 Mitarbeitende** in Lausanne und Zürich.

Die Patrimonium Asset Management AG wird von Christoph Syz, CEO und Managing Director Real Estate, geleitet. Der Geschäftsleitung gehören u. a. Daniel Heine, Managing Director Private Credit, Christophe Morize, Managing Director Investor Relations, Alain Stocker, CFO, sowie Patrick Moser,

Head of Legal, Compliance, Risk & ESG, an. Für das Management des Immobilienportfolios des PSREF ist Agnès Haulbert, Senior Director und Fund Manager, verantwortlich.

Der PSREF stützt sich auf das Know-how von **12 Mitarbeitenden**, welche die gesamte Wertschöpfungskette, insbesondere Asset Management, Transaktionen, Immobilienentwicklung, Bau und Renovation, Bewertung, Finanz, Compliance und ESG, abdecken.

Der **PSREF** profitiert von den **umfassenden Kenntnissen und Erfahrungen** des Portfoliomanagementteams. Agnès Haulbert **betreut den Fonds seit seiner Lancierung**, sodass sie den Immobilienbestand, dessen Geschichte und dessen Hebel zur Wertschöpfung bestens kennt. Hanspeter Berchtold, **der seit mehr als 15 Jahren für die Akquisition von Immobilien zuständig ist**, wiederum verfügt über **ein solides Netzwerk und ausgezeichnete Kenntnisse des Schweizer Immobilienmarktes**. Das **interne technische Team** (Architekten, Ingenieure und Spezialisten für Immobilienentwicklung) steuert die **Renovations-, Umbau- und Neubauprojekte**, sodass die vom Fonds beauftragten Unternehmen einer sorgfältigen Überprüfung unterzogen werden können. Ziel dieser Organisation ist es, die **Projektbetreuung**, die **Einhaltung von Kosten** und Fristen sowie eine **qualitativ hochwertige Ausführung** zu gewährleisten.

Die Bewirtschaftung der Liegenschaften wird bisweilen an Hausverwaltungen übertragen – je nach Standort der Liegenschaften und deren spezifischen betrieblichen Anforderungen. Patrimonium plant indes, **das gesamte Finanzmanagement bei Gerofinance zu zentralisieren**. So steht ein **einzigster Ansprechpartner** für die Buchhaltung, die Zahlungsverfolgung, den Abgleich und das Finanzreporting zur Verfügung, **was eine effizientere Kontrolle ermöglicht**.

Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. In der Vergangenheit erzielte Performances bieten keine Gewähr für die zukünftige Entwicklung. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Juni 2026.
