PRETIVM
IMMOBILIEN SCHAFFEN WERTE

PRETIUM Real Estate Fund

Jahresbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie „Immobilienfonds“
Geprüfter Jahresbericht per 31. Dezember 2025

Impressum

Herausgeber
PRETIUM Invest AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld
www.pretium-invest.ch

Inhalt

KENNZAHLEN	**4**
ORGANISATION	**5**
ÜBERSICHT	**6**
MARKTUMFELD	**8**
PORTFOLIO MANAGEMENT	**10**
FINANZBERICHTERSTATTUNG	**13**
KURZBERICHT DER KOLLEKTIVANLAGENGESETZLICHEN PRÜFGESELLSCHAFT ZUR JAHRESRECHNUNG	**24**
BEWERTUNGSBERICHT	**26**
ERLÄUTERUNGEN / INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	**29**

Kennzahlen

Eckdaten	Einheit	31.12.25
Valoren-Nr. 141400533 / ISIN CH1414005335 / Symbol PREF		
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	2'283'995
Inventarwert pro Anteil	CHF	103.83
OTC-Kurs per Stichtag	CHF	109.00
Agio	%	4.98

Vermögensrechnung	Einheit	31.12.25
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	395.8
Marktwert der Grundstücke	Mio. CHF	400.2
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	406.3
Fremdkapital	Mio. CHF	169.1
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	122.8
Durchschnittliche Verzinsung verzinsliches Fremdkapital	%	1.27
Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	1.00
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	237.1

Erfolgsrechnung	Einheit	28.03. - 31.12.25
Mietzinseinnahmen	TCHF	9'651
Unterhalt und Reparaturen	TCHF	-840
Nettoertrag	TCHF	5'168
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	TCHF	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	TCHF	3'171
Gesamterfolg	TCHF	8'339

Kennzahlen gemäss Branchenstandards[1]	Einheit	31.12.25
Mietausfallrate	%	7.42
Fremdfinanzierungsquote	%	30.68
Ausschüttungsrendite[2]	%	2.06
Ausschüttung je Anteil	CHF	2.25
Ausschüttungsquote[2]	%	99.44
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	65.62
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) annualisiert	%	0.67
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV) annualisiert	%	1.38
Eigenkapitalrendite (ROE)[2]	%	3.64
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[2]	%	2.22
Anlagerendite[2]	%	3.83
Performance[2]	%	9.94

[1] Berechnung gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 18.12.2025).
[2] Berechnung für Berichtsperiode vom 28.03. bis 31.12.25.

Frühere Wertentwicklungen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Performance. Der Wert von Fondsanteilen sowie die damit verbundenen Erträge können steigen oder fallen und sind nicht garantiert. Anleger müssen damit rechnen, bei der Rückgabe ihrer Anteile möglicherweise weniger als den investierten Betrag zurückzuerhalten. Die dargestellte Performance berücksichtigt keine bei Zeichnung und Rücknahme erhobenen Gebühren und Kosten.

Organisation

Fondsleitung	PRETIUM Invest AG, Frauenfeld
Verwaltungsrat	Dr. Thomas Borer, Präsident Beat Frischknecht, Vizepräsident Dr. Tamara Teves, Mitglied
Geschäftsleitung	Salman Baday, CEO Michael Knoflach, CFO Michael Müller, CPO (bis 31.12.2025) Beat Frischknecht, Mitglied / CPO ad interim (ab 1.1.2026)
Depotbank / Zahlstelle	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Market Maker	Bank J. Safra Sarasin AG, Basel
Prüfgesellschaft	BDO AG, Zürich
Compliance	SWA Swiss Auditors AG, Pfäffikon SZ
Liegenschaftsverwaltung	PRETIUM AG, Frauenfeld
Akkreditierte Schätzungsexperten	Wüest Partner AG, Zürich Schätzungsexperten: - Ivan Anton (bis 31.12.2025) - Pascal Marazzi-de Lima (bis 31.12.2025) Neu und für Schätzungen 31.12.25 verantwortlich: - Stefan Meier - Dr. Julia Selberherr

Übersicht

Operativer Start und erfolgreiche Lancierung

Mit der Bewilligung als Fondsleitung sowie der Genehmigung des Immobilienfonds PRETIUM Real Estate Fund Anfang Januar 2025 erfolgte für die PRETIUM Invest AG der operative Start der Geschäftstätigkeit.

Der Fonds investiert in erstklassige Wohnliegenschaften in und um städtische Wirtschaftszentren in der Schweiz. Ergänzend kann der Fonds auch in gemischt genutzte Liegenschaften oder in Geschäftsliegenschaften investieren. Im Zentrum der Anlagepolitik stehen das qualitative Wachstum des Portfolios, die langfristige Substanzerhaltung sowie die Ausschüttung einer attraktiven Rendite.

Mit dem PRETIUM Real Estate Fund gelang nach längerer Zeit erstmals wieder die erfolgreiche Erstemission eines neuen Immobilienfonds, ein bedeutender Meilenstein. Der erfolgreiche Start wurde durch ein erfahrenes Managementteam ermöglicht, das über umfassende Expertise in der Aufsetzung von Immobilienfonds verfügt und eine Fondsleitung stellt, die höchsten professionellen und regulatorischen Standards entspricht.

Nach Erhalt der Bewilligung wurde in einer kurzen, intensiven Phase eine gezielte Investorenansprache durchgeführt. Im Fokus standen Pensionskassen, die langfristig in Wohnimmobilien an erstklassigen Lagen investieren und stabile Ausschüttungen anstreben. Die Kapitalzusagen für die Erstemission konnten bereits nach kurzer Zeit vollständig gesichert werden. Ende März 2025 wurde die Emission erfolgreich abgeschlossen und der PRETIUM Real Estate Fund lanciert. Die Emission stiess bei institutionellen Investoren auf positive Resonanz. Bereits zum Fondsstart investierte eine substanzielle Anzahl Pensionskassen, die die langfristige Entwicklung des Fonds unterstützen. Die kosteneffiziente Gebührenstruktur sowie die stabile und diversifizierte Investorenbasis bilden eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung.

Im vierten Quartal konnte die erste Kapitalerhöhung erfolgreich durchgeführt werden. Die Liberierung der neuen Anteile fand Mitte November statt. Die Kapitalerhöhung war deutlich überzeichnet und es konnten neue institutionelle Anleger hinzugewonnen werden, was die Attraktivität des Fonds unterstreicht. Die Mittel aus dieser Kapitalerhöhung wurden vollumfänglich für die Reduktion der Fremdfinanzierung verwendet.

Der Fonds wird in den kommenden Jahren vorsichtig und schrittweise aufgebaut, um eine erfolgreiche Portfolioentwicklung auch unter unterschiedlichen Marktbedingungen sicherzustellen.

Die Fondsleitung dankt allen Investoren und Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen sowie für die konstruktive Zusammenarbeit während der anspruchsvollen Startphase. Der langfristige Erfolg des PRETIUM Real Estate Fund basiert auf der Qualität des Immobilienportfolios, einem disziplinierten und erfahrenen Management sowie dem engagierten Einsatz aller Beteiligten.

Entwicklung im ersten Geschäftsjahr

Im Rahmen der Erstemission wurde ein initiales Immobilienportfolio im Umfang von knapp CHF 400 Mio. durch Sacheinlage in den Fonds eingebracht. Dieses Startportfolio besteht hauptsächlich aus Wohnliegenschaften, gemischt genutzten Liegenschaften und einer rein kommerziell genutzten Liegenschaft in der Stadt Zürich, im Kanton Zürich und im Kanton Thurgau. Das Portfolio bildet die Grundlage für den künftigen Ausbau gemäss Anlagestrategie.

Im ersten verkürzten Geschäftsjahr lag der Fokus der Fondsleitung auf der aktiven Steuerung der Kapitalstruktur. Die Fremdfinanzierungsquote konnte mit den Mitteln aus der ersten Kapitalerhöhung bereits unter die regulatorische Schwelle von einem Drittel der Verkehrswerte gesenkt werden. Aus den operativen Cashflows wird nun die Grundlage für die erste Ausschüttung an die Anleger geschaffen, die 2026 vorgesehen ist.

Operativ entwickelt sich das Portfolio bislang im Rahmen der Erwartungen. Die Mietzinseinnahmen, Betriebskosten sowie der allgemeine Unterhalt zeigen bislang keine signifikanten Abweichungen von den Erwartungen. Die Marktwertanpassungen des Portfolios 2025 in der Höhe von über 1.2% reflektieren das aktuelle Marktumfeld und bestätigen die Bewertungen zu Beginn.

Ausblick

Der Fokus liegt auf der langfristigen operativen Entwicklung und der Vorbereitung weiterer wertsteigernder Wachstumsschritte. Ziel ist es, die Substanz des Portfolios weiter zu stärken und Mehrwert für die Investoren zu schaffen. Die Fondsleitung plant für das verkürzte erste Geschäftsjahr eine Ausschüttung von CHF 2.25 je Anteil. Bezogen auf den OTC-Kurs von CHF 109 per Ende 2026 entspricht dies einer

attraktiven Ausschüttungsrendite von 2.06%. Auf annualisierter Basis ergibt sich eine Rendite von rund 2.70%. Damit konnte bereits im ersten verkürzten Geschäftsjahr eine solide und wettbewerbsfähige Ausschüttung erwirtschaftet werden, was die Ertragskraft und Qualität des Portfolios eindrücklich unterstreicht.

Für das zweite Quartal plant die Fondsleitung eine Kapitalerhöhung sowie die Kotierung des Fonds an der Schweizer Börse SIX. Mit der Börsenkotierung soll der Fonds einer noch breiteren Anlegerbasis zugänglich gemacht und die Handelsliquidität erhöht werden. Die Fondsleitung wird die Entwicklung des Kapitalmarkts sowie das Transaktionsumfeld aufmerksam beobachten und die nächsten Schritte mit der notwendigen Sorgfalt und Marktverankerung umsetzen.

Marktumfeld

Marktstabilisierung

2025 war geprägt von der sich weiter verstärkenden Marktstabilisierung, getragen von geldpolitischen Impulsen und einer zurückkehrenden Risikobereitschaft der Marktteilnehmer. Nach den Leitzinssenkungen der Schweizerischen Nationalbank im Dezember 2024 bzw. März und Juni 2025 auf zuletzt 0% hat sich das Finanzierungsumfeld deutlich verbessert. Trotz selektiv gestiegener Bankmargen sind die effektiven Finanzierungskosten gegenüber dem Vorjahr gesunken. Die Fondsleitung steht in engem Austausch mit Fremdkapitalpartnern, um von weiteren Zinssenkungen zu profitieren und vorteilhafte Konditionen langfristig anzubinden.

Kapitalmarkt und Transaktionen

Die Lockerung der Geldpolitik hat zu einer spürbaren Belebung des Investmentmarktes geführt: Auf Kapital- wie Transaktionsseite ist eine erhöhte Aktivität zu beobachten. Bei Immobilientransaktionen werden wieder höhere Preise erzielt und Anpassungen der Renditeerwartungen sind somit sichtbar. Die Belebung des Kapitalmarkts bzw. bei den Transaktionen zeigen, dass sich der Immobilienmarkt erholt hat und das Vertrauen institutioneller Investoren zurückgekehrt ist.

Mietermarkt

Der Nutzermarkt präsentiert sich differenziert. Die Nachfrage nach Wohnraum bleibt hoch, insbesondere an gut erschlossenen Lagen. Gleichzeitig führen regulatorisch bedingte Mietzinssenkungen infolge der Anpassung des Referenzzinssatzes zu leicht sinkenden Wohnmieterträgen. Politische Themen im Zusammenhang mit neuen Mieterschutzinitiativen und regulatorischen Eingriffen nehmen zu. Die Fondsleitung verfolgt diese Entwicklungen aufmerksam.
Herausforderungen bestehen im Bereich der kommerziellen Vermietung, bei dem das Angebot weiterhin hoch ist. Zwar besteht eine Nachfrage nach kommerziellen Flächen, jedoch bleibt der Wettbewerb um qualifizierte Mieter intensiv. In diesem Umfeld kommt dem aktiven Asset Management eine zentrale Rolle zu.
Das breit diversifizierte Portfolio des PRETIUM Real Estate Fund, sowohl geografisch als auch hinsichtlich der Nutzung, sichert stabile Erträge im Wohnsegment und bietet gleichzeitig Potenzial zur Profitabilitätssteigerung durch gezielten Abbau von Leerständen im gewerblichen Bereich.

Fazit

Das Geschäftsjahr 2025 war von einer deutlichen Erholung und Stabilisierung der Immobilienmärkte geprägt. Die Nachfrage zog spürbar an, unterstützt durch ein weiterhin günstiges geldpolitisches Umfeld. Geopolitische und regulatorische Unsicherheiten waren weiterhin vorhanden und wurden bei Investitionsentscheidungen konsequent berücksichtigt. Insgesamt ist das Immobilienportfolio solide positioniert und bleibt konsequent auf Qualität, starke Standorte und aktives Management ausgerichtet.
Damit bietet der PRETIUM Real Estate Fund eine verlässliche Grundlage für eine langfristig erfolgreiche Entwicklung und eine attraktive Perspektive für Anleger, die auf Stabilität und langfristigen Wertzuwachs setzen.

Schaffhauserstrasse 453, 8052 Zürich

Portfolio Management

Zusammensetzung des Portfolios

Das Portfolio des PRETIUM Real Estate Fund setzt sich aus dreizehn Liegenschaften zusammen. Davon sind vier Liegenschaften in der Stadt Zürich, vier Liegenschaften im Kanton Zürich und fünf Liegenschaften im Kanton Thurgau. Zehn Liegenschaften gelten regulatorisch als Wohnnutzung und drei Liegenschaften als kommerzielle Nutzung, jedoch besitzt lediglich eine Liegenschaft keinen Wohnanteil. Das Portfolio verfügt über 423 Wohnungen, wovon 385 den Wohnliegenschaften und 38 den kommerziellen Liegenschaften zuzuordnen sind.
Die Mietverträge sind aufgrund der hohen Wohnnutzung breit diversifiziert, was sich daran zeigt, dass kein einzelner Mieter einen Anteil am Gesamtmietertrag von über 2% besitzt. Die fünf grössten Mieter kommen zusammen auf einen Anteil von unter 8%. Die Restlaufzeit der kommerziell genutzten Flächen liegt bei rund 3 Jahren.
Die Bewertungen per 31. Dezember bestätigen die stabile Entwicklung des Bestandesportfolios. Der Marktwert stieg um knapp CHF 4.9 Mio. bzw. 1.2% auf CHF 400.2 Mio. Diese Wertsteigerung unterstreicht die hohe Qualität der Liegenschaften an erstklassigen Lagen und belegt die langfristige Werthaltigkeit des Portfolios.

Wohnliegenschaften

Die Vermietungsquote bei den Wohnliegenschaften bleibt konstant hoch, was die hohe Attraktivität der Objekte und die hervorragende Standortqualität unterstreicht. Temporäre Leerstände können stichtagsbezogen auftreten, etwa wenn bei Umzugsterminen handwerkliche Arbeiten anfallen und Wohnungen nicht unmittelbar weitervermietet werden können. Aufgrund veränderter Mobilitätsbedürfnisse sinkt in städtischen Lagen teilweise die Nachfrage nach Parkplätzen. Dies betrifft auch einzelne Liegenschaften des PRETIUM Real Estate Fund und kann zu einer etwas längeren Vermietungsdauer der Parkplätze führen.

Kommerzielle Liegenschaften

Dietikon, Lerzenstrasse 10

Der grösste Leerstand befindet sich derzeit in der Liegenschaft Dietikon, Lerzenstrasse 10. Seit Anfang 2024 erfolgt die Bewirtschaftung durch die aktuelle Liegenschaftsverwaltung, wobei zusätzlich eine Zusammenarbeit mit einem Vermarktungsunternehmen besteht. Der Leerstand konnte im Vergleich zur Übernahme durch die Bewirtschaftung und das Vermarktungsunternehmen gesenkt werden, jedoch musste im zweiten Halbjahr einem Mieter gekündigt werden, was die Leerstandsquote erhöhte (Anteil am Portfolio knapp 0.7%, Anteil in Liegenschaft bei rund 4%). Trotz dieser Erhöhung zeigen zahlreiche Anfragen von Mietinteressenten und Abschlüssen von Mietverträgen, dass die Vermarktungsaktivitäten effektiv sind. Beispielsweise konnte mit zwei verschiedenen Mietern jeweils ein Mietvertrag für über 250 m^2 Büroflächen und Parkplätzen mit Beginn März bzw. August 2026 unterzeichnet werden (Anteil am Portfolio beider Mietverträge knapp 1%, Anteil in Liegenschaft bei knapp 5%). Ein weiterer Mieter wird ab Februar 2026 eine grössere Fläche beziehen, was ebenfalls erfreulich ist (zusätzliche Vermietung von über 80 m^2 Büroflächen). Diese Vermietungen führen erst in den zukünftigen Leerstandsquoten zu Verbesserungen.
Zusätzlich laufen Analysen und Arbeiten, um die Betriebstauglichkeit der Liegenschaft langfristig auf hohem Niveau sicherzustellen. Das Ziel ist es, den Leerstand der Liegenschaft mittelfristig auf 10 bis 13% zu reduzieren und weitere attraktive Ankermieter, wie zum Beispiel Revox, zu gewinnen, die das Haus beleben.

Zürich, Hönggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22

Die Liegenschaft befindet sich in Wipkingen, einem beliebten und aufstrebenden Quartier der Stadt Zürich, das im Rahmen der städtebaulichen Planung weiter aufgewertet werden soll. Die Liegenschaft zeichnet sich durch einen hohen Vermietungsstand aus und profitiert von der Nähe zur Limmat, was die 31 Mietwohnungen für Bewohner besonders ansprechend macht. Mit einem Büromieter, dessen Vertrag Mitte 2026 ausläuft, konnte erfreulicherweise nach dem Bilanzstichtag ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von neun Monaten abgeschlossen werden (Anteil am Portfolio unter 2%, Anteil in Liegenschaft bei knapp 12%). Damit wurde frühzeitig Planungssicherheit geschaffen und zugleich Flexibilität bewahrt. Die Vermarktung läuft parallel weiter und es werden bereits Gespräche mit Interessenten geführt.

Die Immobilie enthält neben Wohnungen auch Gewerbe- und Büroflächen, u.a. einen Coop-Supermarkt, eine Kinderkrippe und Büromieter. Sämtliche Einheiten werden zu attraktiven Konditionen vermietet. Eine grosszügige Tiefgarage steigert zusätzlich die Standortqualität für Einkaufen und Arbeiten. Dank der ausgezeichneten Anbindung an den öffentlichen Verkehr mit einer nahegelegenen Tramstation sowie zwei S-Bahnhöfen ist die Liegenschaft optimal erschlossen.

Bewirtschaftung

Aufgrund der Sacheinlage und der Weiterführung der Bewirtschaftung durch die bisherige Liegenschaftsverwaltung gab es bei den Liegenschaften keine Integrationsprobleme und der Betrieb konnte nahtlos weitergeführt werden, was die Fondsleitung als grossen Vorteil erachtet. Zusätzlich zur bisherigen Verwaltung werden Verbrauchskennzahlen für das Portfolio erhoben.

Transaktionen

Bis auf die Sacheinlage des Startportfolios fanden im Geschäftsjahr keine Transaktionen statt.

Instandsetzungen im Portfolio

Seit Lancierung des Fonds besteht ein Absenkungspfad, der jährlich überprüft, hinsichtlich seiner Zielerreichung bewertet und bei Bedarf an technische, wirtschaftliche oder gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst wird.
Bei den Instandsetzungen im Geschäftsjahr 2026 sind für eine Liegenschaft der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ablösung der bestehenden Gasheizung geplant. Bisher war dieser Wechsel erst in den Jahren 2030 bis 2035 geplant, wird jedoch aufgrund eines notwendigen Heizkesselersatzes vorgezogen. Für Leerstände im kommerziellen Bereich sind Investitionen in Mieterausbauten vorgesehen und in den Liegenschaftsbewertungen berücksichtigt.
Zwischen 2030 und 2035 sollen bei zwei von dreizehn Liegenschaften Heizungen ersetzt werden. Bei einer weiteren Liegenschaft ist eine Sanierung der Fernwärmeanlage beziehungsweise ein Fensterersatz geplant. Bei den übrigen Liegenschaften werden Massnahmen je nach Alter und Zustand der Heizung bzw. Dämmung inkl. Fenster überprüft und voraussichtlich ab 2035 umgesetzt. Je nach wirtschaftlicher oder regulatorischer Entwicklung können geplante Investitionen jedoch zeitlich vorgezogen oder verschoben werden.

Freiestrasse 4, 4a – 4b, 8570 Weinfelden

Finanzberichterstattung

Finanzkommentar

Übersicht

Im März 2025 wurde der PRETIUM Real Estate Fund erfolgreich mit einer Erstemission von CHF 182.7 Mio. durch Zeichnungen von Dritten sowie einer Sacheinlage lanciert. Dabei wurde ein hochwertiges Portfolio von 13 Liegenschaften mit einem Gesamtwert von über CHF 395 Mio. eingebracht, wobei der Wohnanteil über zwei Drittel beträgt. Ende Oktober 2025 wurde eine erste Kapitalerhöhung mit Liberierung im November im Umfang von CHF 47 Mio. (inkl. Einkauf in laufende Erträge, exkl. Kommissionen) durchgeführt, die deutlich überzeichnet war. Mit dem Emissionserlös wurde die Fremdfinanzierung reduziert. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 406.3 Mio.

Per 31. Dezember verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 103.83. Für die Berichtsperiode vom 28. März bis 31. Dezember ergibt sich daraus eine Anlagerendite von 3.83%. Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 3.64%, während die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 2.22% beträgt. Das TER REF GAV beläuft sich auf 0.51% (annualisiert 0.67%).
Diese Kennzahlen beziehen sich auf ein verkürztes Geschäftsjahr, weshalb sie teilweise beschränkt aussagekräftig sind.
Die vorgesehene Ausschüttung liegt bei CHF 2.25 je Anteil, was einer Ausschüttungsrendite von 2.06% auf den OTC-Kurs von CHF 109 entspricht. Diese Ausschüttung wurde während des verkürzten Geschäftsjahres erwirtschaftet. Bei einer Annualisierung der Ausschüttungsrendite läge diese bei 2.70%.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 406.3 Mio., während der Verkehrswert der Liegenschaften bei CHF 400.2 Mio. liegt. Die flüssigen Mittel betragen CHF 2.7 Mio. und die sonstigen Vermögenswerte CHF 3.4 Mio.
Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 127.8 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 41.3 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von CHF 237.1 Mio.
Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 30.68% und damit unter dem im Fondsvertrag festgelegten Grenzwert von 50%, der gemäss Ausnahmeregelung bis 31.12.25 bei maximal 50%, bis 31.12.26 bei maximal 45% und bis 31.12.27 bei 35% liegen darf.
Gewisse Verträge für Hypotheken basieren auf dem SARON und einer vereinbarten Marge. Obwohl diese Verträge längerfristig abgeschlossen worden sind, sind die Margen von den Gegenparteien angehoben worden. Zudem werden jeweils bei Neuverhandlungen die Amortisationspflichten neu verhandelt. Die durchschnittliche Verzinsung des verzinslichen Fremdkapitals lag Ende Jahr bei 1.27%. Im Vergleich zum Halbjahr mit 1.12% ist dieser Satz gestiegen, weil SARON-Finanzierungen mit tieferen Zinsen vorzeitig und ohne Vorfälligkeitsentschädigungen zurückgeführt wurden, auch wenn diese Finanzierungen langfristig angebunden wurden. Die Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt per Stichtag ein Jahr. Das heisst, 2026 werden tiefere Finanzierungskosten erwartet, weil neue Finanzierungen zu aktuell tieferen Kosten abgeschlossen werden können.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode verteilen sich die erzielten Erträge von CHF 10.53 Mio. auf Mietzinseinnahmen von CHF 9.65 Mio., den Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen von CHF 0.87 Mio. und sonstige Erträge von CHF 0.01 Mio. Gesamthaft werden Aufwendungen von CHF 5.37 Mio. verbucht, womit der Nettoertrag CHF 5.17 Mio. beträgt.
Die nicht realisierten Kapitalgewinne und die Veränderung der Liquidationssteuern auf dem Portfolio betragen CHF 3.17 Mio. Somit resultiert ein Gesamterfolg von CHF 8.34 Mio.

Vermögensrechnung

in CHF	31.12.2025
AKTIVEN	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	2’699’570
Grundstücke, aufgeteilt in:	
Wohnbauten	276’470’000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	123’750’000
Total Grundstücke	**400’220’000**
Sonstige Vermögenswerte	3’351’806
Gesamtfondsvermögen	**406’271’375**
PASSIVEN	
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-86’270’300
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5’039’615
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**-91’309’915**
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-36’516’250
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	**-36’516’250**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**278’445’210**
Geschätzte Liquidationssteuern	-41’301’409
Nettofondsvermögen	**237’143’801**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-
Saldo aus Anteilsverkehr	228’805’144
Gesamterfolg	8’338’657
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**237’143’801**
ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgegebene Anteile	2’283’995
Zurückgenommene Anteile	-
Stand am Ende der Berichtsperiode: Anzahl Anteile im Umlauf	**2’283’995**
Nettoinventarwert pro Anteil	103.83

Erfolgsrechnung

in CHF	28.03. bis 31.12.2025
Erträge	
Erträge der Bank- und Postguthaben	4
Mietzinseinnahmen	9’650’911
Sonstige Erträge	14’783
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	867’918
Total Erträge	**10’533’615**
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-1’473’401
Unterhalt und Reparaturen	-839’554
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	
Liegenschaftsaufwand	-269’987
Verwaltungsaufwand	-154’596
Steuern und Abgaben	-559’547
Schätzungs- und Prüfaufwand	-70’735
Reglementarische Vergütungen an:	
die Fondsleitung	-1’383’364
die Depotbank	-74’395
die Immobilienverwalterin	-386’721
den Market Maker	-45’000
Sonstige Aufwendungen	-108’245
Total Aufwand	**-5’365’546**
Nettoertrag	**5’168’070**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-
Realisierter Erfolg	**5’168’070**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	3’170’587
Gesamterfolg	**8’338’657**
Verwendung des Erfolgs	
Nettoertrag des Berichtsjahres	**5’168’070**
Vortrag des Vorjahres	-
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	**5’168’070**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehener Erfolg (verrechnungssteuerpflichtig)	-309’101
Übertrag auf Gewinnreserven	-4’829’888
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Ertrag	-
Vortrag auf neue Rechnung	**29’081**
Zur Ausschüttung an die Anlegerinnen und Anleger vorgesehene Fondskapitalrückzahlung (verrechnungssteuerfrei)	-4’829’888
Total Ausschüttung	**-5’138’989**

Inventar der Liegenschaften
Übersicht

Adresse	Kanton[1]	Eigentum[2]	Mietfläche[3]	Grundstücksfläche	Anzahl Wohnungen	Erwerbsjahr
			in m²	in m²		
Wohnen						
Glattfelden, Mettelitobelstrasse 34 - 40 / Schulstrasse 5 – 9	ZH	AE	3'463	6'551	39	2025
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1 - 3	TG	AE	5'217	6'854	52	2025
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 32a - 44a	TG	AE	5'638	10'422	56	2025
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43	TG	AE	2'662	2'571	36	2025
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	TG	AE	2'953	5'541	32	2025
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a - 4b	TG	AE	3'378	2'561	42	2025
Wetzikon, Kindergartenstrasse 10, 12	ZH	AE	1'452	2'129	17	2025
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	ZH	AE	2'251	1'228	46	2025
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	ZH	AE	1'903	796	41	2025
Zweidlen, Unterwerkstrasse 26, 28, 30	ZH	AE	2'028	4'478	24	2025
Total Wohnen			**30'945**	**43'131**	**385**	
Kommerziell						
Dietikon, Lerzenstrasse 10	ZH	AE	12'489	5'782	-	2025
Zürich, Hönggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22	ZH	AE	6'781	2'571	31	2025
Zürich, Witikonerstrasse 311, 311b	ZH	AE	2'096	1'846	7	2025
Total Kommerziell			**21'366**	**10'199**	**38**	
Total Immobilienportfolio			**52'311**	**53'330**	**423**	

Bemerkungen:
[1] Abkürzungen Kanton: TG = Thurgau, ZH = Zürich.
[2] Abkürzung Eigentum: AE = Alleineigentum.
[3] Die Mietflächen sind jeweils ohne Parkplätze, jedoch mit Nebenräumen ausgewiesen.
[4] Periode Bruttoerträge 28.03. bis 31.12.2025.
[5] Werte per Stichtag für ein ganzes Jahr (Erwartung prospektiv).

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungskosten	Verkehrswert	Brutto erträge[4]	Soll-Mietzinseinnahmen[5]	Bruttorendite	Mietertrag (Ist)[5]	Leerstand per Stichtag
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %
1984	2013	21’913’800	22’250’000	558’031	745’236	3.3	715’956	3.9
2015		40’417’100	40’900’000	1’036’950	1’366’776	3.3	1’363’296	0.3
2010		40’176’989	41’360’000	1’037’418	1’393’656	3.4	1’334’208	4.3
2014		18’403’200	18’480’000	525’552	680’436	3.7	666’804	2.0
2001		16’809’081	16’950’000	461’751	636’660	3.8	618’900	2.8
2017		22’984’000	23’510’000	606’426	805’692	3.4	786’672	2.4
1997		9’967’700	10’230’000	259’928	340’884	3.3	340’884	0.0
2016		43’717’700	44’160’000	763’827	1’009’812	2.3	1’002’792	0.7
2022		41’147’200	41’700’000	781’507	1’052’316	2.5	1’015’584	3.5
2015		16’472’900	16’930’000	465’622	580’668	3.4	579’228	0.2
		272’009’670	**276’470’000**	**6’497’011**	**8’612’136**	**3.1**	**8’424’324**	**2.2**
1992	2000	34’169’576	33’780’000	1’210’109	2’292’060	6.8	1’514’340	33.9
1985		73’406’277	73’740’000	1’512’839	2’182’056	3.0	2’137’776	2.0
1992		16’182’800	16’230’000	430’952	579’312	3.6	575’352	0.7
		123’758’652	**123’750’000**	**3’153’900**	**5’053’428**	**4.1**	**4’227’468**	**16.3**
		395’768’322	**400’220’000**	**9’650’911**	**13’665’564**	**3.4**	**12’651’792**	**7.4**

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	31.12.2025
Anlagen, die an einer Börse kotiert oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden: bewertet zu den Kursen, die am Hauptmarkt bezahlt werden (Art. 88 Abs. 1 KAG); gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. a KKV-FINMA	-
Anlagen, für die keine Kurse gemäss Buchstabe a verfügbar sind: bewertet aufgrund von am Markt beobachtbaren Parametern; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. b KKV-FINMA	-
Anlagen, die aufgrund von am Markt nicht beobachtbaren Parametern mit geeigneten Bewertungsmodellen unter Berücksichtigung der aktuellen Marktgegebenheiten bewertet werden; gem. Art. 84 Abs. 2 Bst. c KKV-FINMA	400'220'000
Total Anlagen	**400'220'000**

Käufe

Adresse	Kanton	Art der Liegenschaft	Erwerbsdatum
Dietikon, Lerzenstrasse 10	ZH	Kommerziell	27.03.2025
Glattfelden, Mettelitobelstrasse 34 - 40 / Schulstrasse 5 – 9	ZH	Wohnen	27.03.2025
Kreuzlingen, Hauptstrasse 8, 10, 12 / Brückenstrasse 1 - 3	TG	Wohnen	27.03.2025
Kreuzlingen, Romanshornerstrasse 32a - 44a	TG	Wohnen	27.03.2025
Romanshorn, Kreuzlingerstrasse 43	TG	Wohnen	27.03.2025
Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16	TG	Wohnen	27.03.2025
Weinfelden, Freiestrasse 4, 4a - 4b	TG	Wohnen	27.03.2025
Wetzikon, Kindergartenstrasse 10, 12	ZH	Wohnen	27.03.2025
Zürich, Hönggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22	ZH	Kommerziell	27.03.2025
Zürich, Schaffhauserstrasse 210	ZH	Wohnen	27.03.2025
Zürich, Schaffhauserstrasse 453	ZH	Wohnen	27.03.2025
Zürich, Witikonerstrasse 311, 311b	ZH	Kommerziell	27.03.2025
Zweidlen, Unterwerkstrasse 26, 28, 30	ZH	Wohnen	27.03.2025

Die Liegenschaften wurden mittels Sacheinlage übernommen.

Im per 31. Dezember 2025 gültigen Prospekt ist vorgesehen, umweltrelevante Kennzahlen gemäss AMAS im Jahresbericht des Immobilienfonds offenzulegen. In Übereinstimmung mit dem AMAS-Zirkular Nr. 06/2023 «Best Practice zu den umweltrelevanten Kennzahlen für Immobilienfonds» wurde auf eine Offenlegung verzichtet, weil alle Liegenschaften als Transaktionen eingeteilt sind und es sich beim ersten Geschäftsjahr um ein verkürztes Geschäftsjahr handelt, weshalb keine Kennzahlen für zwölf Monate vorliegen.

Verkäufe

Es fanden keine Verkäufe statt.

Anhang

In CHF	31.12.2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke[1)]	32’024’069
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-

[1)] Die Abschreibungen enthalten die auf Stufe der Immobiliengesellschaft übernommenen und getätigten Abschreibungen. Auf die Vermögensrechnung und die Erfolgsrechnung des Fonds haben sie keinen Einfluss, weil sie nicht dem Verkehrswertgrundsatz nach KAG entsprechen.

Angaben über Derivate

Es werden keine Derivate eingesetzt.

Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens sowie die Berechnung des Nettoinventarwerts

Der Nettoinventarwert wird in Schweizerfranken zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie für jeden Tag berechnet, an dem Anteile ausgegeben oder zurückgenommen werden. Der Nettoinventarwert pro Anteil ergibt sich aus dem Verkehrswert der Anlagen, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des betreffenden Immobilienfonds sowie um die bei einer allfälligen Liquidation des Immobilienfonds wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der im Umlauf befindlichen Anteile. Der Ausgabe- und der Rücknahmepreis der Anteile bestimmen sich nach dem Nettoinventarwert pro Anteil am Bewertungstag, zuzüglich bzw. abzüglich allfälliger Gebühren und Kosten.
Immobilien sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung nach der Discounted-Cashflow-Methode und unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse wahrscheinlich erzielt würde. Der Verkehrswert von Grundstücken, die zum Immobilienfonds gehören, ist auf den Abschluss jedes Rechnungsjahres durch die Schätzungsexperten überprüfen zu lassen. Die Grundstücke sind durch die Schätzungsexperten wenigstens alle drei Jahre zu besichtigen. Übernimmt die Gesellschaft den Schätzwert nicht unverändert in ihre Rechnung, so ist dies gegenüber der Prüfgesellschaft zu begründen. Der Schätzungsbeauftragte ist verantwortlich für die Erstellung der Begründung.
Der externe, unabhängige Schätzungsexperte hat für die Bewertung der Liegenschafen reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.15% und 3.70% verwendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.17% und 4.74%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.60% respektive nominal 3.60%.
Im Bewertungsbericht des externen, unabhängigen Schätzungsexperten sind weitere Informationen zur Bewertung der Liegenschaften zu finden.

Angaben über die effektiven Vergütungssätze, wo im Fondsreglement Maximalsätze angegeben sind

Vergütung und Nebenkosten zulasten der Anleger

	Maximal	Effektiv
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung und Depotbank	5.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung und Depotbank	5.00%	-

Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, die dem Fonds aus der Anlage des einbezahlten Betrages bzw. dem Verkauf von Anlagen erwachsen

	Maximal	Effektiv
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00%	-
Abzug vom Nettoinventarwert	5.00%	-

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

	Maximal	Effektiv
Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens)	1.00%	0.45%
Kommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	3.00%	-
Kommission für die Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	4.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	3.71%
Kommission der Depotbank für die Aufbewahrung des Fondsvermögens und die Besorgung des Zahlungsverkehrs (in % des Nettoinventarwerts)	0.05%	0.05%
Kommission der Depotbank für die Auszahlung von Ausschüttungen (pro Ausschüttung)	CHF 15’000	-
Kommission des Market Makers (28.03.-31.12.) Einmalige Aufsetzungsgebühr des Market Makers	CHF 50’000 p.a.	CHF 37’500 CHF 7’500

Gesamtbetrag der vertraglichen Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag für Grundstückkäufe sowie Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften

Für Investitionen in Liegenschaften liegen vertragliche Zahlungsverpflichtungen im Umfang von CHF 130’000 vor.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Total bis 1 Jahr				**86’270’300**
Total 1 bis 5 Jahre				**36’516’250**
Total über 5 Jahre				**-**
Total	**196’735’000**	**185’625’600**	**-259’574’050**	**122’786’550**

Aufgrund der Sacheinlage ist der Laufzeitbeginn gewisser Finanzierungen vor der Lancierung, weil bestehende Finanzierungen übernommen wurden.

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
01.01.26	31.01.26	0.70%[1)]		3’900’000		3’900’000
03.02.24	03.02.26	1.77%	13’100’000		-400’000	12’700’000
29.02.24	28.02.26	1.79%	18’350’000		-120’000	18’230’000
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’452’500		-157’000	1’295’500
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’570’250		-30’000	1’540’250
31.03.24	31.03.26	1.78%	4’547’250		-122’000	4’425’250
31.03.24	31.03.26	1.73%	22’570’000		-340’000	22’230’000
01.10.16	30.10.26	1.00%	9’697’000			9’697’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	4’303’000		-88’000	4’215’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	6’210’200		-78’000	6’132’200
30.06.19	30.10.26	1.00%	1’150’550		-65’000	1’085’550
30.06.19	30.10.26	1.00%	617’550			617’550
Total			**83’568’300**	**3’900’000**	**-1’400’000**	**86’068’300**
Amortisationen 1 bis 5 Jahre						202’000
Total bis 1 Jahr						**86’270’300**

[1)] Effektiver Zinssatz abhängig von Saron (bzw. Floor von 0%) und Marge.

Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt nach Fälligkeit innerhalb von einem bis fünf Jahren und nach fünf Jahren

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
01.07.25	30.06.28	0.65%[1)]		17’800’000		17’800’000
31.07.25	31.07.28	0.70%[2)]		12’862’500	-7’204’000	5’658’500
31.07.25	31.07.28	0.70%[2)]		9’597’500	-5’006’500	4’591’000
31.07.25	31.07.28	0.70%[2)]		6’500’000	-1’500’000	5’000’000
31.07.25	31.07.28	0.70%[2)]		446’500	-27’750	418’750
31.07.25	31.07.28	0.70%[2)]		3’250’000		3’250’000
Total			**-**	**50’456’500**	**-13’738’250**	**36’718’250**
Amortisationen bis 1 Jahr						-202’000
Total 1 bis 5 Jahre						**36’516’250**

[1)] Effektiver Zinssatz abhängig von Saron (bzw. Floor von 0%) und Marge.
[2)] Effektiver Zinssatz abhängig von Saron (bzw. Floor von 0%) und Marge; Zinssatz bis 31.07. Saron und 0.45%.

Während der Berichtsperiode zurückbezahlte Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten sowie Darlehen und Kredite

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Amortisationen kfr. Verbindlichkeiten (siehe oben)					-1’400’000	
Amortisationen lfr. Verbindlichkeiten (siehe oben)					-13’738’250	
01.03.25	31.03.25	1.01%	3’980’000		-3’980’000	-
31.12.24	31.03.25	0.98%	5’800’000		-5’800’000	-
31.12.24	31.03.25	0.91%	29’110’000		-29’110’000	-
31.12.24	31.03.25	1.01%	1’719’200		-1’719’200	-
31.12.24	31.03.25	1.01%	3’897’500		-3’897’500	-
04.04.17	04.04.25	0.90%	4’500’000		-4’500’000	-
04.04.17	04.04.25	0.90%	5’500’000		-5’500’000	-
01.04.25	30.04.25	0.82%		3’960’000	-3’960’000	-
01.05.25	31.05.25	0.82%		3’960’000	-3’960’000	-
01.04.25	30.06.25	0.98%		5’800’000	-5’800’000	-
01.04.25	30.06.25	0.98%		13’200’000	-13’200’000	-
01.04.25	30.06.25	1.02%		6’610’000	-6’610’000	-
01.04.25	30.06.25	0.92%		1’712’950	-1’712’950	-
01.04.25	30.06.25	0.92%		3’883’750	-3’883’750	-
05.04.25	30.06.25	0.92%		4’500’000	-4’500’000	-
05.04.25	30.06.25	0.92%		5’500’000	-5’500’000	-
31.12.23	30.06.25	1.80%	13’200’000		-13’200’000	-
01.06.25	30.06.25	0.78%		3’960’000	-3’960’000	-
01.07.25	31.07.25	0.62%		3’940’000	-3’940’000	-
30.11.22	31.07.25	0.45%[1)]	9’595’000		-9’595’000	-
30.11.22	31.07.25	0.40%[1)]	12’937’500		-12’937’500	-
30.11.22	31.07.25	0.40%[1)]	9’652’500		-9’652’500	-
31.12.22	31.07.25	0.40%[1)]	715’000		-715’000	-
31.12.22	31.07.25	0.40%[1)]	800’000		-800’000	-
10.02.23	31.07.25	0.40%[1)]	1’485’000		-1’485’000	-
10.02.23	31.07.25	0.40%[1)]	525’000		-525’000	-
31.12.23	31.07.25	0.40%[1)]	3’250’000		-3’250’000	-
01.03.24	31.07.25	0.40%[1)]	6’500’000		-6’500’000	-
01.08.25	31.08.25	0.62%		3’940’000	-3’940’000	-
01.07.25	30.09.25	0.75%		7’206’700	-7’206’700	-
01.07.25	30.09.25	0.75%		8’370’000	-8’370’000	-
01.07.25	30.09.25	0.85%		5’610’000	-5’610’000	-
01.09.25	30.09.25	0.62%		3’940’000	-3’940’000	-
01.10.25	31.10.25	0.62%		3’920’000	-3’920’000	-
31.07.25	14.11.25	0.75%		9’505’000	-9’505’000	-
31.07.25	14.11.25	0.70%		800’000	-800’000	-
31.07.25	14.11.25	0.70%		715’000	-715’000	-
31.07.25	14.11.25	0.70%		1’359’000	-1’359’000	-
01.10.25	14.11.25	0.75%		7’200’450	-7’200’450	-
01.10.25	14.11.25	0.75%		8’356’250	-8’356’250	-
01.10.25	14.11.25	0.85%		5’480’000	-5’480’000	-
01.11.25	30.11.25	0.62%		3’920’000	-3’920’000	-
01.12.25	31.12.25	0.62%		3’920’000	-3’920’000	-
Total			**113’166’700**	**131’269’100**	**-259’574’050**	

[1)] Die Verträge wurden seitens Bank neu aufgesetzt. Die alten Verträge wurden daher mit dem Enddatum beendet.

Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

Keine

Immobiliengesellschaft des Fonds

BFW Liegenschaften AG, Frauenfeld
Sämtliche Liegenschaften werden durch diese Gesellschaft gehalten.
Das Aktienkapital der Immobiliengesellschaft gehört zu 100% dem PRETIUM Real Estate Fund.

Präzisierungen zu Rundungen

Summen und Totale können aufgrund von Rundungen grösser oder kleiner als 100% des berechneten Wertes sein.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Keine

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft zur Jahresrechnung

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft an den Verwaltungsrat der Fondsleitung PRETIUM Invest AG

zur Jahresrechnung des

PRETIUM Real Estate Fund

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Anlagefonds PRETIUM Real Estate Fund, bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für den Zeitraum 28. März 2025 bis 31. Dezember 2025 umfassende Geschäftsjahr, 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 (Seite 4 bis 5, Seite 14 bis 23 und Seite 29).

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung 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 Berufsstands, 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 Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörenden 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.

Verantwortlichkeiten 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 der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

Zürich, 17. März 2026

BDO AG

Tobias Schüle

Leitender Prüfer
Zugelassener Revisionsexperte

ppa. Helena Brocic

Zugelassene Revisionsexpertin

Bewertungsbericht

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PRETIUM Real Estate Fund
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld

Zürich, 19. Dezember 2025

PRETIUM Real Estate Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 31. Dezember 2025

An die Geschäftsleitung der PRETIUM Invest AG

Referenz-Nummer
126771.2502

Auftrag
Die Wüest Partner AG (nachfolgend Wüest Partner) wurde von der Fondsleitung beauftragt, die 13 im Eigentum des PRETIUM Real Estate Funds stehenden Liegenschaften per Stichtag 31. Dezember 2025 zum Zwecke der Rechnungslegung zu bewerten. Das Portfolio wird zweimal jährlich bewertet (jeweils per 30.06.20xx und per 31.12.20xx).

Bewertungsstandards
Wüest Partner bestätigt, dass die Bewertungen gemäss den gesetzlichen Vorgaben des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie in Übereinstimmung mit den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) erfolgen. Darüber hinaus entsprechen sie den in der Branche anerkannten Bewertungsstandards.

Definition des Marktwertes
Der Marktwert ist definiert als jener Preis, der am Stichtag im freien Markt wahrscheinlich zwischen zwei unabhängigen, sachkundigen und verhandlungsbereiten Parteien nach einer angemessenen Vermarktungsdauer erzielt werden könnte.

In der Bewertung nicht enthalten sind Handänderungs-, Grundstücksgewinn- und Mehrwertsteuern sowie sonstige Kosten und Provisionen, die bei einem Verkauf anfallen würden. Ebenso wurden keine Verpflichtungen des Fonds in Bezug auf etwaige Steuern (mit Ausnahme der ordentlichen Liegenschaftssteuern) oder Finanzierungskosten berücksichtigt.

Bewertungsmethode
Die Liegenschaften wurden unter Anwendung der Discounted-Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Dabei entspricht der Marktwert der Summe der künftig erwarteten, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge. Die Diskontierung erfolgt für jede Liegenschaft individuell, unter Berücksichtigung ihrer spezifischen Chancen und Risiken, sowie markt- und risikogerecht.

Wüest Partner AG
Alte Börse
Bleicherweg 5
8001 Zürich
Schweiz
T +41 44 289 90 00
wuestpartner.com
Regulated by RICS

Grundlagen der Bewertung
Die Liegenschaften sind Wüest Partner aufgrund der durchgeführten Besichtigungen sowie der vorliegenden Unterlagen bekannt. Jede Liegenschaft wurde hinsichtlich ihrer Qualitäten und Risiken (z. B. Vermietbarkeit, Bauqualität, Zustand, Mikro- und Makrolage) eingehend geprüft. Leerstehende Flächen wurden unter Berücksichtigung marktüblicher Vermarktungsdauern bewertet.

Üblicherweise erfolgt eine Besichtigung der Liegenschaften mindestens alle drei Jahre, sowie nach Ankäufen oder umfassenden Umbauten. Sämtliche Liegenschaften wurden im Jahr 2024 im Rahmen der Initialbewertungen besichtigt. Das Portfolio wurde da erstmals per 30. September 2024 bewertet und per 31. Januar 2025 für den Fondslaunch erneut eingeschätzt. Die letzte Updatebewertung (Halbjahresbewertung) fand per 30.06.2025 statt.

Ergebnis
Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert der 13 Liegenschaften insgesamt auf **CHF 400'220'000** geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.15% und 3.70% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.17% und 4.74%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.60% respektive nominal 3.63%.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit
Die Bewertung erfolgte im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner unabhängig und neutral. Sie dient ausschliesslich dem beschriebenen Zweck. Eine Haftung gegenüber Dritten wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Zürich, 19. Dezember 2025
Wüest Partner AG

Stefan Meier
dipl. Architekt ETH; MAS Marketing Uni BS
Partner

Dr. Julia Selberherr
dipl. Bauingenieurin (Dr. sc. ETH);
dipl. Betriebsökonomin (Mag. rer. soc. oec.)
Partner

Marco Caduff MRICS
dipl. Betriebsökonom FH; MAS Real Estate (IFZ)
Senior Expert

Anhang: Bewertungsannahmen

Anlageliegenschaften
Folgende allgemeine Annahmen liegen den Bewertungen der Anlageliegenschaften zu Grunde:

- Der Bewertung liegen folgende von der PRETIUM Invest AG bereitgestellte Unterlagen zugrunde:
  - Mietspiegel per 10.11.2025
  - Erfolgsrechnung je Liegenschaft 2024.
  - Police Gebäudeversicherungen vom 16.12.2024

- Das verwendete DCF-Modell entspricht einem Zwei-Phasen-Modell. Der Bewertungszeitraum erstreckt sich ab dem Bewertungsdatum bis in die Unendlichkeit mit einem impliziten Residualwert in der elften Periode.
- Die Diskontierung beruht auf einem risikogerechten Zinssatz. Der jeweilige Satz wird für jede Liegenschaft individuell mittels entsprechender Vergleichswerte aus Freihandtransaktionen bestimmt. Er setzt sich wie folgt zusammen:
  - Risikoloser Zinssatz + Immobilienrisiko (Immobilität des Kapitals) + Zuschlag Makrolage + Zuschlag Mikrolage in Abhängigkeit der Nutzung + Zuschlag Objektqualität und Ertragsrisiko + evtl. spezifische Zuschläge.
  - Sowohl Erträge als auch Aufwendungen wurden mit einer jährlichen Teuerung von 1.00 % angenommen. Die Diskontierungssätze werden in der nominalen Betrachtung entsprechend angepasst.

- Bonitätsrisiken einzelner Mieter werden nicht explizit berücksichtigt. Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse wurden individuell eingerechnet. Die Zahlungen wurden entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen terminiert.
- Spezifische Indexierungen bestehender Mietverhältnisse werden individuell berücksichtigt.
- Die Terminierung der einzelnen Zahlungen erfolgt bei den bestehenden Mietverhältnissen entsprechend den vertraglich festgelegten Regelungen.
- Auf Seite der Betriebskosten wurde davon ausgegangen, dass vollständig getrennte Nebenkostenabrechnungen geführt und somit die mieterseitigen Nebenkosten entsprechend ausgelagert werden.
- Die Unterhaltskosten (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten) wurden mit einem Gebäudeanalyse-Tool ermittelt. Dabei werden aufgrund einer Zustandsanalyse die Restlebensdauern der Bauteile geschätzt, periodische Erneuerungen modelliert und daraus jährliche Annuitäten berechnet. Die Ergebnisse wurden mit Kosten-Benchmarks von Wüest Partner plausibilisier

Erläuterungen / Informationen an die Anleger

Änderung Fondsvertrag
In der Berichtsperiode wurden keine Änderungen am Fondsvertrag vorgenommen.

Rechtsstreitigkeiten
Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Änderungen Geschäftsleitung
Michael Müller, CPO, ist per 31. Dezember 2025 aus der Geschäftsleitung ausgeschieden.
Beat Frischknecht, Vizepräsident des Verwaltungsrats und Mitglied der Geschäftsleitung, übernimmt per 1. Januar 2026 interimistisch die Rolle als CPO.
Die Suche nach einem Nachfolger als CPO wurde gestartet.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen
Die Fondsleitung bestätigt, dass der PRETIUM Real Estate Fund alle Anlagebeschränkungen gemäss Fondsvertrag erfüllt.

Geschäfte mit nahestehenden Personen
Während der Berichtsperiode erfolgte eine Übertragung von Immobilien von Nahestehenden, die von der FINMA bewilligt wurde (Art. 63 Abs. 2 KAG und Art. 32, 32a und 91a KKV resp. Ziff. 18 der Richtlinien für die Immobilienfonds der Asset Management Association Switzerland AMAS (AMAS-Richtlinie für Immobilienfonds) vom 2. April 2008 (Fassung vom 5. August 2021).
Ein der Fondsleitung oder Aktionären der PRETIUM Group AG, der Muttergesellschaft der Fondsleitung, nahestehendes Unternehmen ist Mieter in einer Liegenschaft des PRETIUM Real Estate Fund. Ein weiteres nahestehendes Unternehmen war Mieter in einer Liegenschaft des PRETIUM Real Estate Fund.
Die Einhaltung der Marktkonditionen wurde durch den unabhängigen Schätzungsexperten bestätigt.

PRETIUM Invest AG
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld

T +41 58 521 05 80
office@pretium.ch
www.pretium-invest.ch