PRETIVM
IMMOBILIEN SCHAFFEN WERTE

PRETIUM Real Estate Fund

Halbjahresbericht 2025

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie „Immobilienfonds“
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025

Impressum

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

Inhalt

KENNZAHLEN	**4**
ORGANISATION	**5**
ÜBERSICHT	**6**
MARKTUMFELD	**7**
PORTFOLIO MANAGEMENT	**9**
NACHHALTIGKEIT	**11**
FINANZBERICHTERSTATTUNG	**13**
BEWERTUNGSBERICHT	**23**
ERLÄUTERUNGEN / INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	**26**

Kennzahlen

(ungeprüfte Zahlen)

Eckdaten	Einheit	30.06.25
Valoren-Nr. 141400533 / ISIN CH1414005335 / Symbol PREF		
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	1'827'196
Inventarwert pro Anteil	CHF	101.72
OTC-Kurs per Stichtag	CHF	104.00
Agio	%	2.24

Vermögensrechnung	Einheit	30.06.25
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	395.4
Marktwert der Grundstücke	Mio. CHF	397.8
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	401.0
Fremdkapital	Mio. CHF	215.1
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	170.8
Durchschnittliche Verzinsung verzinsliches Fremdkapital	%	1.12
Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	1.47
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	185.9

Erfolgsrechnung	Einheit	28.03. - 30.06.25
Mietzinseinnahmen	TCHF	3'349
Unterhalt und Reparaturen	TCHF	-298
Nettoertrag	TCHF	1'514
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	TCHF	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	TCHF	1'623
Gesamterfolg	TCHF	3'136

Kennzahlen gemäss Branchenstandards[1]	Einheit	30.06.25
Mietausfallrate	%	4.72
Fremdfinanzierungsquote	%	42.94
Ausschüttungsrendite	%	n/a
Ausschüttungsquote	%	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	66.37
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) annualisiert	%	0.69
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV) annualisiert	%	1.50
Eigenkapitalrendite (ROE)[2]	%	1.72
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[2]	%	0.92
Anlagerendite[2]	%	1.72
Performance[2]	%	4.00

[1] Berechnung gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 31.05.2022).
[2] Berechnung für Berichtsperiode vom 28.03. bis 30.06.25.

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 Beat Frischknecht, Mitglied
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 - Pascal Marazzi-de Lima

Übersicht

Erstemission

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 nachhaltige Entwicklung des Fonds unterstützen. Die kosteneffiziente Gebührenstruktur sowie die stabile und diversifizierte Investorenbasis bilden eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung.
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 nachhaltige 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 Halbjahr

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 liegt der Fokus der Fondsleitung auf der aktiven Steuerung der Kapitalstruktur. Ein zentraler Schwerpunkt ist die schrittweise Reduktion der Fremdfinanzierungsquote aus den laufenden Erträgen bzw. Cashflows. Parallel dazu wird 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 ersten Marktwertanpassungen des Portfolios per Mitte Jahr in der Höhe von rund 0.6% reflektieren das aktuelle Marktumfeld und bestätigen die Bewertungen zu Beginn.

Ausblick

Für die zweite Jahreshälfte 2025 liegt der Fokus auf der Weiterführung des operativen Geschäfts, der weiteren Reduktion der Fremdfinanzierung sowie der Vorbereitung der nächsten Wachstumsschritte. Die Fondsleitung plant im vierten Quartal 2025 eine Kapitalerhöhung. Ziel dieser geplanten Kapitalerhöhungen ist es, die Fremdfinanzierungsquote des PRETIUM Real Estate Fund weiter zu reduzieren und die Voraussetzungen für eine Kotierung an der Schweizer Börse SIX bis Mitte 2026 zu schaffen. 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

Das erste Halbjahr 2025 war geprägt von einer beginnenden 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 sind Hinweise, 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

Insgesamt lässt sich das erste Halbjahr 2025 als Phase der Erholung und beginnenden Stabilisierung einordnen. Die geldpolitische Unterstützung bildet ein solides Fundament, auch wenn geopolitische und regulatorische Unsicherheiten einen selektiven, risikobewussten Anlageansatz erforderlich machen. Die Fondsleitung sieht das Immobilienportfolio gut aufgestellt für die kommenden Herausforderungen und bestätigt seine langfristige Ausrichtung auf Qualität, Standortstärke und aktives Management.

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 ca. 3.7 Jahren.
Die Bewertungen per 30. Juni bestätigen die nachhaltige und stabile Entwicklung des Bestandesportfolios. Der Marktwert stieg um knapp CHF 2.4 Mio. bzw. 0.6% auf CHF 397.8 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. Seither konnte der Leerstand sukzessive reduziert werden. Obwohl seit Fondsstart Ende März noch keine signifikanten Abschlüsse erzielt worden sind, zeigen zahlreiche Anfragen von Mietinteressenten, dass die Vermarktungsaktivitäten effektiv sind. 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. 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 neu aufgrund der ESG-Anforderungen des Fonds Nachhaltigkeitskennzahlen für das Portfolio erhoben, um die Reportingpflichten erfüllen zu können. Es liegen aktuell Daten für alle Liegenschaften vor, weshalb vorgesehen ist, einen Abdeckungsgrad Energiebezugsfläche (EBF) von 100% zu erreichen.

Nachhaltigkeit

Das verantwortungsbewusste Management zielt darauf ab, den Immobilienfonds ökonomisch und ökologisch nachhaltig weiterzuentwickeln und dabei soziale Aspekte miteinzubeziehen. Nachhaltigkeitskriterien werden systematisch in den Anlageprozess und das Risikomanagement integriert.

Nachhaltigkeit beim Kauf und Verkauf von Liegenschaften

Bei An- und Verkäufen von Immobilien werden ESG-Kriterien systematisch geprüft und in die Entscheidungsfindung einbezogen. Ziel ist es, ein langfristig nachhaltiges und resilient ausgerichtetes Portfolio sicherzustellen. Auch beim Verkauf von Objekten werden ESG-Kriterien berücksichtigt: Immobilien, die dauerhaft nicht in die Nachhaltigkeitsstrategie des Gesamtportfolios passen oder deren Anpassung wirtschaftlich nicht sinnvoll ist, können gezielt zur Veräusserung vorgesehen werden.

Umweltfreundlichkeit (Environment)

Bei Ankäufen wird geprüft, ob eine Photovoltaik-Anlage vorhanden oder nachrüstbar ist und ob die entsprechenden Investitionskosten bereits in der Bewertung berücksichtigt wurden. Ebenso werden Zustand der Dämmung, Fenster, Heizsysteme und die Möglichkeit des Umstiegs auf erneuerbare Energiequellen oder Fernwärme beurteilt.
Die Wärmeverteilung (z. B. Bodenheizung im Vergleich zu Radiatoren) sowie ökologische Kriterien der Umgebung (Grünflächen, Bäume, Versiegelung) und die Abfalltrennung werden ebenfalls analysiert.

Soziale Verantwortung (Social)

Soziale Aspekte wie Mieterzufriedenheit, Fluktuation, Streitigkeiten mit Mietenden oder im nachbarschaftlichen Umfeld fliessen in die Bewertung mit ein, weil sie Einfluss auf die Stabilität und Werthaltigkeit der Immobilie haben.

Unternehmensführung (Governance)

Transaktionen erfolgen grundsätzlich maximal zum Wert, den der unabhängige Bewertungsexperte geschätzt hat. Bei höheren Kaufpreisen ist eine Prüfung durch die Depotbank und die Revisionsstelle erforderlich. Zusätzlich wird auf transparente und ethische Geschäftspraktiken geachtet: Dazu gehören eine sorgfältige Due Diligence der Gegenpartei, nachhaltige Unterhaltsarbeiten (möglichst regional, mit schadstoffarmen Materialien), sowie ein Ausschluss von zweifelhaften Nutzungen.

Photovoltaikanlage, Liegenschaft Schaffhauserstrasse 453, 8052 Zürich

Nachhaltigkeit im Portfolio

Seit Lancierung des Fonds werden umweltrelevante Kennzahlen erhoben. Es ist vorgesehen, ab dem ersten vollständigen Geschäftsjahr per 31. Dezember 2026 Kennzahlen nach den AMAS-Vorgaben zu veröffentlichen.

Basierend auf den aktuellen Werten ist es das erklärte Ziel, die Treibhausgasemissionen (Scope 1 und 2) bis 2035 um 50% bzw. bis 2050 auf Netto-Null zu reduzieren. Die Emissionsreduktion erfolgt stufenweise durch die Erhöhung der Energieeffizienz oder durch die Vermeidung von Emissionen. Massnahmen wie der Ersatz fossiler Heizsysteme, energetische Sanierungen, der Einsatz energieeffizienter Technik, der Ausbau von Photovoltaikanlagen sowie die Bereitstellung von Ladeinfrastruktur für Elektromobilität stehen im Vordergrund. Für nicht vermeidbare Restemissionen, etwa durch den Verbrauch von Allgemeinstrom, kann der Erwerb von CO_2-Zertifikaten erforderlich werden.

In der ersten Phase bis 2030 ist keine signifikante Reduktion vorgesehen, weil die bestehenden Heizsysteme noch funktionstüchtig sind und ein Weiterbetrieb aus ökonomischer Sicht sinnvoll ist. Zwischen 2030 und 2035 sollen bei drei 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.

Ab 2045 liegt der Fokus auf der Minimierung der verbleibenden Emissionen sowie dem vollständigen Übergang auf erneuerbare Energieträger bzw. auf der Kompensation von Restemissionen. Der Absenkpfad wird jährlich überprüft, hinsichtlich seiner Zielerreichung bewertet und bei Bedarf an technische, wirtschaftliche oder gesetzliche Rahmenbedingungen angepasst.

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. Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 30. Juni 2025 auf CHF 401.0 Mio.

Per 30. Juni verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 101.72. Für die Berichtsperiode vom 28. März bis 30. Juni ergibt sich daraus eine Anlagerendite von 1.72%. Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt ebenfalls bei 1.72%, während die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 0.92% beträgt. Das TER REF GAV beläuft sich auf 0.18% (annualisiert 0.69%).
Diese Kennzahlen beziehen sich auf einen kurzen Berichtszeitraum, weshalb sie teilweise beschränkt aussagekräftig sind.

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 401.0 Mio., während der Verkehrswert der Liegenschaften bei CHF 397.8 Mio. liegt. Die flüssigen Mittel betragen CHF 1.2 Mio. und die sonstigen Vermögenswerte CHF 2.0 Mio.
Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 174.4 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 40.8 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von CHF 185.9 Mio.
Die Fremdfinanzierungsquote liegt bei 42.94% 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% liegt. Die Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt per Stichtag 1.5 Jahre. 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.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode verteilen sich die erzielten Erträge von CHF 3.36 Mio. auf Mietzinseinnahmen von CHF 3.35 Mio. und sonstige Erträge von CHF 0.01 Mio. Gesamthaft werden Aufwendungen von CHF 1.85 Mio. verbucht, womit der Nettoertrag CHF 1.51 Mio. beträgt.
Die nicht realisierten Kapitalgewinne und die Veränderung der Liquidationssteuern auf dem Portfolio betragen CHF 1.62 Mio. Somit resultiert ein Gesamterfolg von CHF 3.14 Mio.

Vermögensrechnung

in CHF (ungeprüfte Zahlen)	30.06.2025
AKTIVEN	
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	1’221’958
Grundstücke, aufgeteilt in:	
Wohnbauten	273’790’000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	124’000’000
Total Grundstücke	**397’790’000**
Sonstige Vermögenswerte	1’985’411
Gesamtfondsvermögen	**400’997’369**
PASSIVEN	
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-87’212’200
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3’558’748
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**-90’770’948**
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-83’618’300
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	**-83’618’300**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**226’608’121**
Geschätzte Liquidationssteuern	-40’752’058
Nettofondsvermögen	**185’856’063**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS	
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-
Saldo aus Anteilsverkehr	182’719’600
Gesamterfolg	3’136’463
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**185’856’063**
ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE	
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgegebene Anteile	1’827’196
Zurückgenommene Anteile	-
Stand am Ende der Berichtsperiode: Anzahl Anteile im Umlauf	**1’827’196**
Nettoinventarwert pro Anteil	101.72

Erfolgsrechnung

in CHF (ungeprüfte Zahlen)	28.03. bis 30.06.2025
Erträge	
Erträge der Bank- und Postguthaben	4
Mietzinseinnahmen	3’348’748
Sonstige Erträge	12’166
Total Erträge	**3’360’918**
Aufwendungen	
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-559’579
Unterhalt und Reparaturen	-297’607
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	
Liegenschaftsaufwand	-113’342
Verwaltungsaufwand	-58’552
Steuern und Abgaben	-101’571
Schätzungs- und Prüfaufwand	-47’425
Reglementarische Vergütungen an:	
die Fondsleitung	-469’317
die Depotbank	-23’917
die Immobilienverwalterin	-134’047
den Market Maker	-20’000
Sonstige Aufwendungen	-21’676
Total Aufwand	**-1’847’033**
Nettoertrag	**1’513’885**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-
Realisierter Erfolg	**1’513’885**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	1’622’578
Gesamterfolg	**3’136’463**

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	5'212	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	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			**30'939**	**43'131**	**385**	
Kommerziell						
Dietikon, Lerzenstrasse 10	ZH	AE	12'444	5'782	-	2025
Zürich, Hönggerstrasse 40 / Röschibachstrasse 22	ZH	AE	6'840	2'571	31	2025
Zürich, Witikonerstrasse 311, 311b	ZH	AE	2'096	1'846	7	2025
Total Kommerziell			**21'380**	**10'199**	**38**	
Total Immobilienportfolio			**52'319**	**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 30.06.2025.
[5] Werte per Stichtag für ein ganzes Jahr (Erwartung prospektiv).

Baujahr	Letzte Renovation	Gestehungs-kosten	Verkehrs-wert	Brutto-erträge[4]	Soll-Mietzins-einnahmen[5]	Brutto-rendite	Mietertag (Ist)[5]	Leerstand per Stichtag
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in CHF	in %
1984	2013	21’913’800	22’020’000	194’348	746’196	3.4	742’956	0.4
2015		40’417’100	40’630’000	357’996	1’365’216	3.4	1’363’476	0.1
2010		40’176’989	40’490’000	360’170	1’394’196	3.4	1’375’716	1.3
2014		18’403’200	18’450’000	171’964	681’888	3.7	678’648	0.5
2001		16’743’500	16’870’000	160’786	635’880	3.8	616’620	3.0
2017		22’984’000	23’120’000	209’148	803’016	3.5	786’756	2.0
1997		9’967’700	10’140’000	91’609	337’632	3.3	316’632	6.2
2016		43’717’700	44’010’000	261’987	1’005’312	2.3	1’005’312	0.0
2022		41’147’200	41’450’000	272’613	1’055’424	2.5	1’012’212	4.1
2015		16’472’900	16’610’000	177’155	579’720	3.5	578’280	0.2
		271’944’089	**273’790’000**	**2’257’776**	**8’604’480**	**3.1**	**8’476’608**	**1.5**
1992	2000	33’915’893	33’940’000	416’786	2’221’572	6.5	1’616’412	27.2
1985		73’392’900	73’740’000	525’004	2’196’180	3.0	2’172’720	1.1
1992		16’182’800	16’320’000	149’182	576’156	3.5	576’156	0.0
		123’491’593	**124’000’000**	**1’090’972**	**4’993’908**	**4.0**	**4’365’288**	**12.6**
		395’435’683	**397’790’000**	**3’348’748**	**13’598’388**	**3.4**	**12’841’896**	**5.6**

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2025
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	397'790'000
Total Anlagen	**397'790'000**

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	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.

Verkäufe

Es fanden keine Verkäufe statt.

Anhang

In CHF	30.06.2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke[1)]	30‘728‘987
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. 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%	3.81%
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.-30.06.) Einmalige Aufsetzungsgebühr des Market Makers	CHF 50'000 p.a.	CHF 12’500 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 36’000 vor.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Total bis 1 Jahr				**87’212’200**
Total 1 bis 5 Jahre				**83’618’300**
Total über 5 Jahre				**-**
Total	**196’735’000**	**96’013’400**	**-121’917’900**	**170’830’500**

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

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
01.07.25	31.07.25	0.62%[1)]		3’940’000		3’940’000
01.07.25	30.09.25	0.75%[1)]		7’206’700		7’206’700
01.07.25	30.09.25	0.75%[1)]		8’370’000		8’370’000
01.07.25	30.09.25	0.85%[1)]		5’610’000		5’610’000
03.02.24	03.02.26	1.77%	13’100’000		-200’000	12’900’000
29.02.24	28.02.26	1.79%	18’350’000		-60’000	18’290’000
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’452’500		-78’500	1’374’000
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’570’250		-15’000	1’555’250
31.03.24	31.03.26	1.78%	4’547’250		-61’000	4’486’250
31.03.24	31.03.26	1.73%	22’570’000		-170’000	22’400’000
Total			**61’590’000**	**25’126’700**	**-584’500**	**86’132’200**
Amortisationen 1 bis 5 Jahre						1’080’000
Total bis 1 Jahr						**87’212’200**

[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
01.10.16	30.10.26	1.00%	9’697’000			9’697’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	4’303’000		-44’000	4’259’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	6’210’200		-39’000	6’171’200
30.06.19	30.10.26	1.00%	1’150’550		-32’500	1’118’050
30.06.19	30.10.26	1.00%	617’550			617’550
01.07.25	30.06.28	0.65%[1)]		17’800’000		17’800’000
30.11.22	31.07.28	0.75%[2)]	9’595’000		-90’000	9’505’000
30.11.22	31.07.28	0.70%[2)]	12’937’500		-75’000	12’862’500
30.11.22	31.07.28	0.70%[2)]	9’652’500		-55’000	9’597’500
31.12.22	31.07.28	0.70%[2)]	715’000			715’000
31.12.22	31.07.28	0.70%[2)]	800’000			800’000
10.02.23	31.07.28	0.70%[2)]	1’485’000		-126’000	1’359’000
10.02.23	31.07.28	0.70%[2)]	525’000		-78’500	446’500
31.12.23	31.07.28	0.70%[2)]	3’250’000			3’250’000
01.03.24	31.07.28	0.70%[2)]	6’500’000			6’500’000
Total			**67’438’300**	**17’800’000**	**-540’000**	**84’698’300**
Amortisationen bis 1 Jahr						-1’080’000
Total 1 bis 5 Jahre						**83’618’300**

[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)					-584’500	
Amortisationen lfr. Verbindlichkeiten (siehe oben)					-540’000	
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	-
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	-
01.04.25	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	-
Total			**67’706’700**	**53’086’700**	**-121’917’900**	

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

Bewertungsbericht

wüestpartner

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PRETIUM Real Estate Fund
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld

Zürich, 14. Juli 2025

PRETIUM Real Estate Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 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 30. Juni 2025 zum Zwecke der Rechnungslegung zu bewerten.

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.

Ergebnis
Per 30. Juni 2025 wird der Marktwert der 13 Liegenschaften insgesamt auf **CHF 397'790'000** geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.15% und 3.75% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.17% und 4.79%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.61% respektive nominal 3.64%.

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, 14. Juli 2025
Wüest Partner AG

Ivan Anton
dipl. Architekt ETH; MSc Real Estate (CUREM)
Partner

Pascal Marazzi MRICS
dipl. Architekt ETH
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 01.05.2025
  - Erfolgsrechnung je Liegenschaft 2024.
  - Police Gebäudeversicherungen vom 16.12.24

- 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.

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).
Zwei der Fondsleitung oder Aktionären der PRETIUM Group AG, der Muttergesellschaft der Fondsleitung, nahestehende Unternehmen sind Mieter in Liegenschaften 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