PRETIVM
IMMOBILIEN SCHAFFEN WERTE

PRETIUM Real Estate Fund

Halbjahresbericht 2026

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Kategorie „Immobilienfonds“
Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2026

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**
FINANZBERICHT	**13**
BEWERTUNGSBERICHT	**24**
ERLÄUTERUNGEN / INFORMATIONEN AN DIE ANLEGER	**27**

Kennzahlen

(ungeprüfte Zahlen: 30.06.26 und 30.06.25)

Eckdaten	Einheit	30.06.26	31.12.25	30.06.25
Valoren-Nr. 141400533 / ISIN CH1414005335 / Symbol PREF				
Anzahl Anteile im Umlauf	Anzahl	2'740'794	2'283'995	1'827'196
Inventarwert pro Anteil	CHF	102.94	103.83	101.72
Börsenkurs per Stichtag (bis 31.12.25: OTC-Kurs)	CHF	107.00	109.00	104.00
Agio	%	3.94	4.98	2.24

Vermögensrechnung	Einheit	30.06.26	31.12.25	30.06.25
Gestehungskosten der Grundstücke	Mio. CHF	396.2	395.8	395.4
Marktwert der Grundstücke	Mio. CHF	401.2	400.2	397.8
Gesamtfondsvermögen	Mio. CHF	418.7	406.3	401.0
Fremdkapital	Mio. CHF	136.6	169.1	215.1
Verzinsliches Fremdkapital	Mio. CHF	90.0	122.8	170.8
Durchschnittliche Verzinsung verzinsliches Fremdkapital	%	0.75	1.27	1.12
Restlaufzeit des verzinslichen Fremdkapitals	Jahre	1.39	1.00	1.47
Nettofondsvermögen	Mio. CHF	282.1	237.1	185.9

Erfolgsrechnung	Einheit	01.01. – 30.06.26	28.03. - 31.12.25	28.03. - 30.06.25
Mietzinseinnahmen	TCHF	6'166	9'651	3'349
Unterhalt und Reparaturen	TCHF	-388	-840	-298
Nettoertrag	TCHF	3'387	5'168	1'514
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	TCHF	-	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	TCHF	352	3'171	1'623
Gesamterfolg	TCHF	3'738	8'339	3'136

Kennzahlen gemäss Branchenstandards[1]	Einheit	30.06.26	31.12.25	30.06.25
Mietzinsausfallrate[2]	%	9.19	7.42	4.72
Fremdfinanzierungsquote	%	22.44	30.68	42.94
Ausschüttungsrendite[3]	%	n/a	2.06	n/a
Ausschüttung je Anteil	CHF	n/a	2.25	n/a
Ausschüttungsquote[3]	%	n/a	99.44	n/a
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	65.20	65.62	66.37
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF GAV) annualisiert	%	0.66	0.67	0.69
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) annualisiert[4]		1.00	n/a	n/a
Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF NAV) annualisiert	%	1.06	1.38	1.50
Eigenkapitalrendite (ROE)[3]	%	1.32	3.64	1.72
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)[3]	%	0.94	2.22	0.92
Anlagerendite[2]	%	1.34	3.83	1.72
Performance[2]	%	1.06	9.94	4.00

[1] Berechnung gemäss der AMAS «Fachinformation Kennzahlen von Immobilienfonds» vom 13.09.2016 (Stand 18.12.2025).
[2] Die Mietzinsausfallrate per 30.06.26 setzt sich aus den Leerständen für die Periode (7.03%) und Verlusten auf Forderungen bzw. Erlösminderungen (2.16%) zusammen (31.12.25: 6.41% und 1.02%; 30.06.25: 5.28% und -0.56% aufgrund von Auflösungen von Wertberichtigungen).
[3] Berechnung für Berichtsperioden vom 28.03. bis 30.06.25, 28.03. bis 31.12.25. bzw. 01.01. bis 30.06.26.
[4] Die Kotierung erfolgte am 18.05.26. Für die Berechnung der Kennzahl «Fondsbetriebsaufwandquote (TER REF MV) annualisiert» wurden für die Periode vom 01.01. bis 17.05.26 die OTC-Kurse verwendet.

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 Beat Frischknecht, Mitglied / CIO ad interim
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: - Stefan Meier - Dr. Julia Selberherr

Übersicht

Kommentar der Fondsleitung

Das erste Halbjahr 2026 war für den PRETIUM Real Estate Fund von wichtigen Fortschritten geprägt. Mit der ersten Ausschüttung an die Anleger, einer deutlich überzeichneten Kapitalerhöhung und der Kotierung an der SIX Swiss Exchange wurden entscheidende Schritte in der Entwicklung des Fonds umgesetzt. Die Kapitalerhöhung stärkt die Kapitalbasis durch die Erweiterung des Investorenkreises und schafft eine gute Ausgangslage für die Umsetzung der Anlagestrategie.

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. Die kosteneffiziente Gebührenstruktur sowie die stabile und diversifizierte Investorenbasis bilden eine solide Grundlage für die weitere Entwicklung.

Die Ausschüttung für das erste verkürzte Geschäftsjahr lag bei CHF 2.25 je Anteil und wurde im April an die Anleger bezahlt. Ende April erfolgte eine Kapitalerhöhung im Umfang von rund CHF 48 Mio. (inkl. Kommissionen), die auf reges Interesse stiess. Im Mai wurde der Fonds an der SIX Swiss Exchange kotiert und in die Indizes SXI Real Estate Broad und SXI Real Estate Fund Broad (SWIIT) aufgenommen. Nach der Kotierung sank der Kurs aufgrund von Gewinnmitnahmen, bei denen Investoren kurzfristig erzielte Kursgewinne realisieren. Solche Gewinnmitnahmen konnten bereits bei anderen Kotierungen von Immobilienfonds beobachtet werden. In den Folgetagen nahmen die Handelsvolumina ab, während sich der Kurs nach knapp einer Woche stabilisierte und zum Ende des Halbjahrs bei CHF 107.00 notierte.

Mit dem bestehenden Portfolio als solide Basis und der gestärkten Kapitalstruktur ist der Fonds gut positioniert für die weitere Entwicklung. Der Portfolioaufbau erfolgt dabei weiterhin vorsichtig und schrittweise, um eine erfolgreiche Entwicklung auch unter unterschiedlichen Marktbedingungen sicherzustellen.

Die Fondsleitung dankt allen Investoren und Partnern für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit. 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.

Bestand und geplanter Ausbau

Das Bestandesportfolio umfasst mehrheitlich Wohnliegenschaften, ergänzt durch gemischt genutzte Liegenschaften sowie eine rein kommerziell genutzte Liegenschaft in der Stadt Zürich, im Kanton Zürich und im Kanton Thurgau und bildet die Grundlage für den weiteren Ausbau gemäss Anlagestrategie.

Mit den Mitteln aus der Kapitalerhöhung wurden unter Berücksichtigung einer aktiven Steuerung der Kapitalstruktur Transaktionsopportunitäten geprüft. Bei den geprüften Akquisitionsobjekten zeigte sich ein Anstieg der Transaktionspreise. Selbst bei Transaktionen mit hoher Abschlusssicherheit reichten die gebotenen Preise teilweise nicht für den Zuschlag. Die Fondsleitung entschied sich in diesen Fällen gegen den Abschluss und behielt die Mittel für künftige Opportunitäten zurück.

Der Portfolioaufbau folgt dabei einem klaren Grundsatz. Weitere Zukäufe erfolgen nur, wenn sie die Qualität des Portfolios und die Entwicklung des Fonds insgesamt stärken. Wachstum ist nicht das alleinige Ziel. Diese Disziplin bei der Objektauswahl kann das Wachstumstempo kurzfristig bremsen, sichert aber die langfristige Qualität und Werthaltigkeit des Portfolios.

Operativ entwickelt sich das bestehende Portfolio im Rahmen der Erwartungen. Mietzinseinnahmen, Betriebskosten und Unterhalt zeigen keine signifikanten Abweichungen. Die Vermietungsstände entwickelten sich positiv, wobei ein besonderes Augenmerk auf den kommerziell genutzten Liegenschaften lag. Die Marktwerte des Portfolios erhöhten sich im ersten Halbjahr 2026 um 0.25% (verkürztes Geschäftsjahr 2025: +1.2%).

Änderungen Prospekt mit integriertem Fondsvertrag

Im ersten Halbjahr wurden diverse Änderungen im Fondsvertrag vorgenommen. Unter Anlagepolitik (§ 8) wurde der Nachhaltigkeitsbezug entfernt und festgehalten, dass es sich bei diesem Fonds nicht um einen Immobilienfonds mit Nachhaltigkeitsbezug handelt. Zudem wurde aufgrund der Kotierung die Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger aufgehoben und der Anlegerkreis auf nicht qualifizierte Anleger erweitert. In diesem Zusammenhang wurden die Ausnahmeregelungen bzgl. Befreiung

von der Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichts (§ 1 Ziff. 5 lit. i) bzw. Belastung der Grundstücke (§ 1 Ziff. 5 lit. ii und § 14) aufgehoben. Zusätzlich wurden Anpassungen an den neuen Musterfondsvertrag der Asset Management Association Switzerland (AMAS) vorgenommen. Hauptsächlich ging es um formelle und sprachliche Anpassungen, während die Anpassungen beim Vorgehen bei aktiven Verstössen (§ 7 Ziff. 2) und der Statuswechsel zu einem L-QIF (§ 26) hervorzuheben sind. Weitere Informationen zu den Änderungen sind im Abschnitt „Erläuterungen / Informationen an die Anleger“ unter „Änderung Fondsvertrag“ aufgeführt. Bis zum Veröffentlichungsdatum des Halbjahresberichts wurde die Anlagepolitik des Fonds konkretisiert. Die FINMA hat diese Änderung mit Verfügung vom 16. Juli 2026 genehmigt. Im Abschnitt „Erläuterungen / Informationen an die Anleger“ ist diese Änderung noch nicht erwähnt. Die Konkretisierung besagt, dass mindestens 65% des Fondsvermögens in Wohnliegenschaften oder gemischt genutzte Liegenschaften mit einem Wohnanteil von mindestens 70% zu investieren sind bzw. welche Nutzungsarten unter den Begriff „Wohnen“ fallen. Hierbei werden verschiedene Wohnformen zusammengefasst, darunter Wohnungen für Privatpersonen, Wohnungen mit Service bzw. Serviceappartements sowie Wohnangebote für ältere Menschen wie Seniorenheime, Seniorenresidenzen oder betreutes Wohnen. Beim Prospekt wurden in einem ersten Schritt bis zum Stichtag die Anpassungen an den Musterprospekt vorgenommen, die Angaben zur Nachhaltigkeit aufgrund der Fondsvertragsänderung entfernt und Bestimmungen zur Kotierung und zum Handel angepasst, weil der Immobilienfonds kotiert worden ist. In einem zweiten Schritt bis zum Veröffentlichungsdatum des Halbjahresberichts wurden die Vorgaben bezüglich Publikationen des Immobilienfonds („5.2 Publikationen des Immobilienfonds“) angepasst. Neu wird der Nettoinventarwert unter swissfunddata.ch halbjährlich jeweils nach Vorliegen des geprüften Jahres- oder ungeprüften Halbjahresabschlusses publiziert, während die Kurse täglich publiziert werden.

Ausblick

Die strategische Ausrichtung ist auf den langfristigen Werterhalt, die operative Weiterentwicklung sowie die Umsetzung wertsteigernder Wachstumsmassnahmen ausgerichtet. Ziel ist es, die Substanz des Portfolios zu stärken und langfristigen Mehrwert für die Investoren zu schaffen. Dabei werden folgende Grundsätze berücksichtigt:

- **Selektive Portfolio- und Akquisitionsstrategie:** Investitionen erfolgen ausschliesslich in Liegenschaften, die strategisch zum Portfolio passen und einen langfristigen Mehrwert schaffen. Akquisitionen, die zu einer Verwässerung der Rendite führen, werden vermieden, sofern sie keine wesentlichen qualitativen Vorteile bieten. Der Fokus liegt auf Wohnliegenschaften in der Deutschschweiz, insbesondere in Regionen mit Bevölkerungswachstum. Gleichzeitig wurden innerhalb des bestehenden Portfolios Liegenschaften identifiziert, die den strategischen Zielsetzungen künftig nicht mehr entsprechen oder kein ausreichendes Ertrags- und Wertsteigerungspotenzial aufweisen. Diese Objekte sollen im Rahmen einer aktiven Portfoliobewirtschaftung veräussert werden.
- **Langfristige Ausschüttungsentwicklung:** Der PRETIUM Real Estate Fund strebt langfristig eine Positionierung wie etablierte Qualitätsfonds mit hohem Wohnanteil und stabiler Ausschüttung an. Im Fokus stehen eine hohe Portfolioqualität, stabile Erträge und ein gezielter Ausbau mit langfristiger Perspektive. Dabei verfolgt der Fonds bewusst keine opportunistische Anlagestrategie. Bei einer Fremdfinanzierungsquote von rund 25 bis 28% liegt die normalisierte Ausschüttungsfähigkeit bei rund CHF 2.30 bis CHF 2.50 je Anteil.
- **Strategische Steuerung der Fremdfinanzierungsquote:** Die aktuell tiefe Fremdfinanzierungsquote von 22.4% per 30. Juni 2026 soll im Rahmen gezielter Investitionen mittelfristig wieder in den Zielbereich von 25 bis 28% geführt werden. Damit soll die langfristige Ausschüttungskraft des Portfolios gestärkt und die vorhandene Ertragsbasis effizient genutzt werden.
- **Disziplinierter Kapitaleinsatz:** Die Mittel aus der im zweiten Quartal 2026 durchgeführten Kapitalerhöhung werden schrittweise investiert. Zusätzlich zur Liegenschaft in Kradolf-Schönenberg, die nach dem Bilanzstichtag erworben wurde, besteht eine Investitionskapazität von rund CHF 42 Mio. für gezielte Akquisitionen.
- **Effizientes Kostenmanagement:** Ein diszipliniertes Kostenmanagement und effiziente Bewirtschaftungsprozesse tragen dazu bei, die Kostenquote tief zu halten und die Ertragskraft des Portfolios zugunsten der Anleger zu stärken.

Marktumfeld

Kapitalmarkt und Transaktionen

Das anhaltend tiefe Zinsniveau führte zu einer weiterhin hohen Aktivität sowohl am Kapitalmarkt als auch im Transaktionsgeschehen. Bei den Immobilienfonds zeigte sich dies besonders deutlich am Primärmarkt: Im März 2026 wurden neben den laufenden Kapitalerhöhungen zusätzlich ein neuer Wohn- sowie ein neuer Gewerbefonds (inkl. eines anschliessenden Listings an der SIX Swiss Exchange) lanciert. Des Weiteren folgte die Kotierung eines bestehenden Wohnprodukts mit einer Marktkapitalisierung von über CHF 1 Milliarde an der SIX. Insgesamt belief sich das Emissions- und Kotierungsvolumen bei den Immobilienfonds in den ersten vier Monaten 2026 auf rekordhohe CHF 2.9 Milliarden. Für die kommenden Monate sind bereits weitere Emissionen (inkl. Listings) von rund CHF 1.6 Milliarden angekündigt. Damit könnte im laufenden Jahr sogar das Rekordjahr 2025 übertroffen werden. Neben den anhaltenden Aktivitäten am Primärmarkt müssen sich die Immobilienfonds im weiteren Jahresverlauf und darüber hinaus auch mit regulatorischen Herausforderungen, u. a. die laufende Vernehmlassung zu einer möglichen Verschärfung der «Lex Koller» oder Abstimmungen auf nationaler und kantonaler Ebene, auseinandersetzen. Bei Immobilientransaktionen nahm die Zahl der Kaufinteressenten weiter zu, was das aktuelle Preisniveau bestätigte. In der Folge wurden Renditeerwartungen teilweise nach unten angepasst.
Die Kapitalmarkt- und Transaktionstätigkeit unterstreicht die zunehmende Festigung des Immobilienmarktes auf einem höheren Bewertungsniveau. Gleichzeitig signalisiert sie ein nach wie vor hohes Vertrauen institutioneller Investoren in die Anlageklasse Immobilien.

Mietermarkt

Die hohe Nachfrage nach Mietwohnungen und das begrenzte Angebot prägten den Schweizer Wohnungsmarkt auch im ersten Halbjahr 2026. Trotz einer leicht gestiegenen Neubautätigkeit blieb der effektive Wohnungszuwachs aufgrund des hohen Anteils an Ersatzneubauten begrenzt. Entsprechend bleibt das Angebot an Mietwohnungen insbesondere in Zürich, der Zentralschweiz und dem Kanton Thurgau unterdurchschnittlich. Für das Gesamtjahr 2026 wird weiterhin mit einem moderaten Mietanstieg gerechnet. Gleichzeitig gewinnen politische Diskussionen rund um Mieterschutzinitiativen und weitere regulatorische Eingriffe zunehmend an Bedeutung. Die Fondsleitung verfolgt diese Entwicklungen aufmerksam und bezieht sie laufend in die strategische Planung ein.
Im kommerziellen Vermietungsmarkt gestaltet sich das Umfeld hingegen weiterhin anspruchsvoll. Zwar besteht grundsätzlich Nachfrage nach modernen und gut erschlossenen Gewerbeflächen, der Wettbewerb um bonitätsstarke und langfristig orientierte Mieter bleibt jedoch intensiv. Vor diesem Hintergrund kommt einem aktiven Asset Management eine zentrale Bedeutung zu.

Fazit

Das erste Halbjahr 2026 war von einem stabilen Immobilienmarkt geprägt. Die im Vorfeld diskutierten politischen Risiken haben sich nicht materialisiert. Mit den Abstimmungen vom 14. Juni wurden regulatorische Unsicherheiten aus Sicht des Schweizer Immobilienmarktes reduziert. Die Zuwanderung bleibt ein wesentlicher Einflussfaktor für die Nachfrage nach Wohnraum. Insgesamt bleiben die Rahmenbedingungen für Immobilienanlagen intakt. Angesichts der anhaltenden Nachfrageüberhänge ist auch im weiteren Jahresverlauf von einer positiven Wertentwicklung qualitativ hochwertiger Wohnimmobilien auszugehen.
Das Immobilienportfolio des PRETIUM Real Estate Fund ist konsequent auf Qualität und attraktive Standorte ausgerichtet. Die breite Diversifikation nach Regionen und Nutzungsarten schafft eine stabile Ertragsbasis im Wohnsegment und eröffnet gleichzeitig Potenziale zur weiteren Reduktion von Leerständen im gewerblichen Bereich. Damit verfügt der Fonds über eine robuste Ausgangslage für eine langfristige Wertentwicklung. Künftiges Wachstum erfolgt weiterhin selektiv mit dem Ziel, die Qualität des Portfolios gezielt weiter zu stärken.

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 über 3 Jahren.
Die Bewertungen per 30. Juni bestätigen die stabile Entwicklung des Bestandesportfolios. Der Marktwert stieg um rund CHF 1.0 Mio. bzw. 0.25% auf CHF 401.2 Mio. Die Wertsteigerung der Wohnliegenschaften lag dabei bei CHF 1.6 Mio., was die Attraktivität von Wohnliegenschaften zeigt. Der Wert der kommerziellen Liegenschaften reduzierte sich um CHF 0.6 Mio. Diese Abnahme lässt sich unter anderem durch vorsichtigere Zukunftserwartungen bzgl. der Miethöhen bei kommerziellen Objekten erklären, was sich im Bewertungsmodell durch tiefere Werte äussert. Die gesamte Entwicklung des Portfoliowerts unterstreicht jedoch 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. Bei der Liegenschaft Weinfelden, Egelseestrasse 10, 12, 14, 16 waren per Stichtag zwei Wohnungen und einige Parkplätze nicht vermietet, weshalb der Leerstand mit 8.8% relativ hoch ist. Eine Wohnung ist ab August wieder vermietet, während Mietanfragen für die andere Wohnung bestehen.
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 weiterhin in der Liegenschaft Dietikon, Lerzenstrasse 10. Seit dem 31.12.2025 konnte der Leerstand von 33.9% auf 30.9% gesenkt werden. Aufgrund von bereits abgeschlossenen Mietverträgen, die erst im dritten Quartal zu laufen beginnen, wird erwartet, dass der Leerstand auf knapp 29% gesenkt wird. Die Zusammenarbeit mit einem externen Vermarktungsunternehmen wird fortgesetzt.
Es können weiterhin zahlreiche Anfragen von Mietinteressenten verzeichnet werden, was die Wirksamkeit der Vermarktungsaktivitäten unterstreicht. Jedoch zeigt sich nach wie vor, dass das Angebot an kommerziellen Flächen hoch ist. Somit führen die Gespräche oftmals nicht zum Abschluss von Mietverträgen.
Es laufen weiterhin Analysen und Arbeiten, um die Betriebstauglichkeit der Liegenschaft langfristig auf einem hohen Niveau sicherzustellen. Am Ende des zweiten Quartals wurden mit den Arbeiten begonnen, um ein Glasdach zu sanieren. Neu wird das Glasdach eine Sonnenschutzfolie bzw. eine Dreifach-Verglasung erhalten. Diese Arbeiten im Umfang von CHF 580’000 werden voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte erledigt und führen zu einer Verbesserung der Dämmung bzw. klimatischen Situation im Gebäude.
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, unter anderem 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.
Der Leerstand konnte seit dem 31.12.2025 von 2% auf 0.6% gesenkt werden. Per Bilanzstichtag sind lediglich einige Einstellplätze nicht vermietet. Mit einem Mieter besteht ein unbefristeter Mietvertrag mit einer Kündigungsfrist von neun Monaten (Anteil am Portfolio unter 2%, Anteil in Liegenschaft bei knapp 12%). Die Fondsleitung steht in regelmässigem Austausch mit dem Mieter, um die Planungssicherheit zu erhöhen und bei Bedarf frühzeitig geeignete Anschlussvermietungsmassnahmen einzuleiten.

Transaktionen

Im ersten Halbjahr fanden keine Transaktionen statt. Nach Bilanzstichtag konnte das Portfolio mit dem Erwerb einer neuwertigen Wohnliegenschaft in Kradolf-Schönenberg (TG) mit 21 Wohnungen und einer Tiefgarage erweitert werden. Die Liegenschaft befindet sich an einer attraktiven Mikrolage in Bahnhofsnähe, ist vollvermietet und überzeugt durch ihre gute Objekt- und Lagequalität.
Die Akquisition stärkt das bestehende Portfolio, erhöht den Wohnanteil und weist eine über dem aktuellen Portfoliodurchschnitt liegende Rendite auf. Nach dem Zukauf umfasst das Portfolio 14 Liegenschaften mit einem Marktwert von über CHF 413 Mio.

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 werden bei einer Liegenschaft der Anschluss an das Fernwärmenetz und die Ablösung der bestehenden Gasheizung vorgenommen. Von den geplanten Investitionen von CHF 130’000 fielen CHF 80'000 bereits an. Der Abschluss der Arbeiten und die restlichen Zahlungen werden für das zweite Halbjahr erwartet.
Für das zweite Halbjahr ist bei der Liegenschaft in Dietikon der Ersatz eines Glasdachs geplant (siehe Kommentare oben). Des Weiteren sind für Leerstände im kommerziellen Bereich Investitionen in Mieterausbauten 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 bzw. 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

Finanzbericht

Finanzkommentar

Übersicht

Das Gesamtfondsvermögen beläuft sich per 30. Juni 2026 auf CHF 418.7 Mio. (per 31. Dezember 2025 CHF 406.3 Mio.) und das Nettofondsvermögen auf CHF 282.1 Mio. (per 31. Dezember 2025 CHF 237.1 Mio.).
Die erste Ausschüttung an die Anleger erfolgte anfangs April 2026. Dabei wurden CHF 5.1 Mio., davon CHF 4.8 Mio. als verrechnungssteuerfreie Kapitalrückzahlung und CHF 0.3 Mio. als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung, ausgeschüttet. Diese Ausschüttung von CHF 2.25 je Anteil entspricht auf den Schlusskurs per 31. Dezember 2025 von CHF 109.00 einer Ausschüttungsrendite von 2.06% (annualisierte Ausschüttungsrendite 2.70%).
Ebenfalls im April 2026 wurde eine Kapitalerhöhung mit Liberierung im gleichen Monat im Umfang von CHF 47 Mio. (inkl. Einkauf in laufende Erträge und Nebenkosten zugunsten des Fondsvermögens, exkl. Kommissionen) durchgeführt, die deutlich überzeichnet war. Mit dem Emissionserlös wurde die Fremdfinanzierung reduziert. Die Akquisition von Liegenschaften wird geprüft.

Per 30. Juni verzeichnet der Fonds einen Nettoinventarwert pro Anteil von CHF 102.94 (31. Dezember 2025: CHF 103.83). Für die Berichtsperiode vom 1. Januar bis 30. Juni 2026 ergibt sich daraus eine Anlagerendite von 1.34% (Berichtsperiode Vorjahr vom 28. März bis 31. Dezember 2025: 3.83%). Die Eigenkapitalrendite (ROE) liegt bei 1.32%, während die Rendite des investierten Kapitals (ROIC) 0.94% beträgt. Das TER REF GAV beläuft sich auf 0.33% (annualisiert 0.66%).

Vermögensrechnung

Das Gesamtfondsvermögen beträgt CHF 418.7 Mio., während der Verkehrswert der Liegenschaften bei CHF 401.2 Mio. liegt. Die flüssigen Mittel betragen CHF 13.9 Mio. und die sonstigen Vermögenswerte CHF 3.6 Mio.
Nach Abzug der Verbindlichkeiten von CHF 95.1 Mio. und Liquidationssteuern von CHF 41.5 Mio. resultiert per Bilanzstichtag ein Nettofondsvermögen von CHF 282.1 Mio.
Gewisse Verträge für Hypotheken basieren auf dem SARON und einer vereinbarten Marge. Die durchschnittliche Verzinsung des verzinslichen Fremdkapitals lag per Stichtag bei 0.75%. Im Vergleich zum 31. Dezember 2025 mit 1.27% ist dieser Satz gesunken, weil Finanzierungen mit höheren Zinssätzen ausliefen und durch SARON-Finanzierungen mit tieferen Zinsen ersetzt wurden.
Die Restlaufzeit der Finanzierungen beträgt per Stichtag 1.39 Jahre. Aufgrund von auslaufenden Finanzierungen mit höheren Zinssätzen und neuen Finanzierungen zu leicht tieferen Zinssätzen wird erwartet, dass die Finanzierungskosten im zweiten Halbjahr leicht sinken werden.

Erfolgsrechnung

In der Berichtsperiode verteilen sich die erzielten Erträge von CHF 6.76 Mio. auf Mietzinseinnahmen von CHF 6.17 Mio., den Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen von CHF 0.36 Mio. und sonstige Erträge von CHF 0.24 Mio. Gesamthaft werden Aufwendungen von CHF 3.37 Mio. verbucht, womit der Nettoertrag CHF 3.39 Mio. beträgt.
Die nicht realisierten Kapitalgewinne und die Veränderung der Liquidationssteuern auf dem Portfolio betragen CHF 0.35 Mio. Somit resultiert ein Gesamterfolg von CHF 3.74 Mio.

Vermögensrechnung

in CHF (ungeprüfte Zahlen per 30.06.26)	30.06.2026	31.12.2025
AKTIVEN		
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	13'906'377	2'699'570
Grundstücke, aufgeteilt in:		
Wohnbauten	278'020'000	276'470'000
Kommerziell genutzte Liegenschaften	123'190'000	123'750'000
Total Grundstücke	**401'210'000**	**400'220'000**
Sonstige Vermögenswerte	3'628'933	3'351'806
Gesamtfondsvermögen	**418'745'310**	**406'271'375**
PASSIVEN		
Kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-41'750'000	-86'270'300
Kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-5'052'984	-5'039'615
Total kurzfristige Verbindlichkeiten	**-46'802'984**	**-91'309'915**
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:		
Langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-48'290'250	-36'516'250
Langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Total langfristige Verbindlichkeiten	**-48'290'250**	**-36'516'250**
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	**323'652'076**	**278'445'210**
Geschätzte Liquidationssteuern	-41'505'810	-41'301'409
Nettofondsvermögen	**282'146'266**	**237'143'801**
VERÄNDERUNG DES NETTOFONDSVERMÖGENS		
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	237'143'801	-
Verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung	-309'101	-
Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung	-4'829'888	-
Saldo aus Anteilsverkehr	46'403'002	228'805'144
Gesamterfolg	3'738'452	8'338'657
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	**282'146'266**	**237'143'801**
ENTWICKLUNG DER ANZAHL ANTEILE		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'283'995	-
Ausgegebene Anteile	456'799	2'283'995
Zurückgenommene Anteile	-	-
Stand am Ende der Berichtsperiode: Anzahl Anteile im Umlauf	**2'740'794**	**2'283'995**
Nettoinventarwert pro Anteil	102.94	103.83

Erfolgsrechnung

in CHF (ungeprüfte Zahlen)	01.01. bis 30.06.2026	28.03. bis 30.06.2025
Erträge		
Erträge der Bank- und Postguthaben	3	4
Mietzinseinnahmen	6’166’126	3’348’748
Sonstige Erträge	236’328	12’166
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	355’390	-
Total Erträge	**6’757’847**	**3’360’918**
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-579’681	-559’579
Unterhalt und Reparaturen	-388’484	-297’607
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:		
Liegenschaftsaufwand	-546’536	-113’342
Verwaltungsaufwand	-78’403	-58’552
Steuern und Abgaben	-409’201	-101’571
Schätzungs- und Prüfaufwand	-51’900	-47’425
Reglementarische Vergütungen an:		
die Fondsleitung	-935’010	-469’317
die Depotbank	-62’621	-23’917
die Immobilienverwalterin	-250’500	-134’047
den Market Maker	-25’000	-20’000
Sonstige Aufwendungen	-43’668	-21’676
Total Aufwand	**-3’371’002**	**-1’847’033**
Nettoertrag	**3’386’845**	**1’513’885**
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-	-
Realisierter Erfolg	**3’386’845**	**1’513’885**
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	351’607	1’622’578
Gesamterfolg	**3’738’452**	**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	5'217	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 01.01. bis 30.06.2026.
[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	22’410’000	358’346	740’352	3.3	721’032	2.6
2015		40’443’509	41’180’000	676’118	1’351’224	3.3	1’347’744	0.3
2010		40’204’879	41’480’000	678’553	1’387’644	3.3	1’375’284	0.9
2014		18’403’200	18’610’000	328’907	674’724	3.6	667’464	1.1
2001		16’922’216	17’130’000	280’272	638’028	3.7	581’964	8.8
2017		22’984’000	23’510’000	400’395	803’508	3.4	803’508	0.0
1997		9’967’700	10’400’000	170’383	338’724	3.3	338’724	0.0
2016		43’717’700	44’290’000	495’893	1’003’140	2.3	998’460	0.5
2022		41’147’200	41’960’000	508’033	1’044’900	2.5	1’040’340	0.4
2015		16’472’900	17’050’000	280’623	576’408	3.4	573’408	0.5
		272’177’105	**278’020’000**	**4’177’521**	**8’558’652**	**3.1**	**8’447’928**	**1.3**
1992	2000	34’386’005	33’220’000	654’068	2’291’820	6.9	1’583’652	30.9
1985		73’406’277	73’330’000	1’046’688	2’168’688	3.0	2’154’648	0.6
1992		16’232’928	16’640’000	287’849	578’292	3.5	574’332	0.7
		124’025’210	**123’190’000**	**1’988’605**	**5’038’800**	**4.1**	**4’312’632**	**14.4**
		396’202’315	**401’210’000**	**6’166’126**	**13’597’452**	**3.4**	**12’760’560**	**6.2**

Anlagen

Bewertungskategorien (Beträge in CHF)	30.06.2026	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	401’210’000	400’220’000
Total Anlagen	**401’210’000**	**400’220’000**

Käufe

Es fanden keine Käufe statt.

Verkäufe

Es fanden keine Verkäufe statt.

Anhang

In CHF	30.06.2026	31.12.2025
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke[1)]	33’313’573	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 3.65% verwendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.17% und 4.69%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.59% respektive nominal 3.62%.

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Ausgabekommission zugunsten der Fondsleitung und Depotbank	5.00%	2.00%	5.00%	1.50%
Rücknahmekommission zugunsten der Fondsleitung und Depotbank	5.00%	-	5.00%	-

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

	30.06.2026		31.12.2025	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Zuschlag zum Nettoinventarwert	5.00%	0.50%	5.00%	-
Abzug vom Nettoinventarwert	5.00%	-	5.00%	-

Vergütung und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

	30.06.2026		31.12.2025	
	Maximal	Effektiv	Maximal	Effektiv
Verwaltungskommission der Fondsleitung (in % des Gesamtfondsvermögens)	1.00%	0.45%	1.00%	0.45%
Kommission für den Kauf bzw. Verkauf von Liegenschaften (in % des Kauf- bzw. Verkaufspreises)	3.00%	-	3.00%	-
Kommission für die Erstellung von Bauten, bei Renovationen und Umbauten (in % der Baukosten)	4.00%	3.00%	4.00%	3.00%
Kommission für die Verwaltung der Liegenschaften (in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen)	5.00%	3.69%	5.00%	3.71%
Kommission der Depotbank für die Aufbewahrung des Fondsvermögens und die Besorgung des Zahlungsverkehrs (in % des Nettoinventarwerts)	0.05%	0.05%	0.05%	0.05%
Kommission der Depotbank für die Auszahlung von Ausschüttungen (pro Ausschüttung)	CHF 15’000	CHF 15’000	CHF 15’000	-
Kommission des Market Makers (Periode 2025: 28.03.-31.12.), p.a. Einmalige Aufsetzungsgebühr des Market Makers	CHF 50’000	CHF 25’000 -	CHF 50’000	CHF 37’500 CHF 7’500

Die Werte per 31. Dezember 2025 beziehen sich auf das verkürzte Geschäftsjahr vom 28. März bis 31. Dezember 2025.

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 630’000 vor.

Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufzeit	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Total bis 1 Jahr	**86’270’300**	**20’015’200**	**-64’535’500**	**41’750’000**
Total 1 bis 5 Jahre	**36’516’250**	**22’231’000**	**-10’457’000**	**48’290’250**
Total über 5 Jahre	**-**	**-**	**-**	**-**
Total	**122’786’550**	**42’246’200**	**-74’992’500**	**90’040’250**

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

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Zurückbezahlt (siehe unten)			64’321’000		-64’321’000	-
01.07.26	30.09.26	0.65%[1)]		7’014’450		7’014’450
01.07.26	30.09.26	0.65%[1)]		1’175’750		1’175’750
01.07.26	30.09.26	0.65%[1)]		11’560’000		11’560’000
01.10.16	30.10.26	1.00%	9’697’000			9’697’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	4’215’000		-44’000	4’171’000
31.10.16	30.10.26	1.00%	6’132’200		-69’500	6’062’700
30.06.19	30.10.26	1.00%	1’085’550			1’085’550
30.06.19	30.10.26	1.00%	617’550			617’550
Total			**86’068’300**	**19’750’200**	**-64’434’500**	**41’384’000**
Amortisationen 1 bis 5 Jahre[2)]			202’000	265’000	-101’000	366’000
Total bis 1 Jahr			**86’270’300**	**20’015’200**	**-64’535’500**	**41’750’000**

[1)] Effektiver Zinssatz abhängig von Saron (bzw. Floor von 0%) und Marge.
[2)] Aufnahme entspricht einer Umklassierung aus den langfristigen Verbindlichkeiten

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

Beginn	Ende	Zinssatz	Betrag	Aufnahme	Rückzahlung	Betrag
Vorzeitig zurückbezahlt (siehe unten)						
31.07.25	31.07.28	0.70%[1)]	4’591’000		-4’591’000	-
31.07.25	31.07.28	0.70%[1)]	5’000’000		-5’000’000	-
01.07.25	30.06.28	0.65%[1)]	17’800’000			17’800’000
31.07.25	31.07.28	0.70%[1)]	5’658’500		-501’000	5’157’500
31.07.25	31.07.28	0.70%[1)]	418’750			418’750
31.07.25	31.07.28	0.70%[1)]	3’250’000	3’250’000		3’250’000
01.03.26	28.02.29	0.70%[1)]		22’130’000	-100’000	22’030’000
Total			**36’718’250**	**22’130’000**	**-10’192’000**	**48’656’250**
Amortisationen bis 1 Jahr[2)]			-202’000	101’000	-265’000	-366’000
Total 1 bis 5 Jahre			**36’516’250**	**22’231’000**	**-10’457’000**	**48’290’250**

[1)] Effektiver Zinssatz abhängig von Saron (bzw. Floor von 0%) und Marge.
[2)] Aufnahme und Rückzahlung entspricht einer Umklassierung auf die kurzfristigen Verbindlichkeiten.

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)					-214’500	
Amortisationen lfr. Verbindlichkeiten (siehe oben)					-601’000	
01.01.26	31.01.26	0.70%	3’900’000		-3’900’000	-
03.02.24	03.02.26	1.77%	12’700’000		-12’700’000	-
29.02.24	28.02.26	1.79%	18’230’000		-18’230’000	-
01.02.26	28.02.26	0.70%		3’900’000	-3’900’000	-
03.02.26	31.03.26	0.85%		11’000’000	-11’000’000	-
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’295’500		-1’295’500	-
31.03.24	31.03.26	1.73%	1’540’250		-1’540’250	-
31.03.24	31.03.26	1.78%	4’425’250		-4’425’250	-
31.03.24	31.03.26	1.73%	22’230’000		-22’230’000	-
31.07.25	30.04.26	0.70%	5’000’000		-5’000’000	-
31.07.25	30.04.26	0.70%	4’591’000		-4’591’000	-
01.04.26	30.06.26	0.65%		7’014’450	-7’014’450	-
01.04.26	30.06.26	0.65%		1’228’750	-1’228’750	-
01.04.26	30.06.26	0.80%		4’394’750	-4’394’750	-
01.04.26	30.06.26	0.85%		9’400’000	-9’400’000	-
01.04.26	30.06.26	0.75%		22’145’000	-22’145’000	-
Total ohne Amortisationen			**73’912’000**	**59’082’950**	**-133’779’950**	**-**
Amortisationen (siehe oben)					**-815’000**	
Total			**73’912’000**	**59’082’950**	**-133’810’450**	

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.

Verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen

Aufgrund der bisher erfolgten Ausgabe von Anteilen (CHF 275.2 Mio.) und der verrechnungssteuerfreien Fondskapitalrückzahlung (CHF 4.8 Mio.) beträgt das für weitere verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlungen vorhandene Kapital CHF 270.4 Mio. per Stichtag. Die Aufteilung verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung und verrechnungssteuerpflichtige Ausschüttung kann sich jährlich verändern und hängt von diversen Faktoren ab (unter anderem Verteilung des Erfolgs auf Stufe des Fonds stand-alone oder auf Stufe Immobiliengesellschaft).

Präzisierungen zu Rundungen

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

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im Juli 2026 wurde der Kauf einer Liegenschaft in Kradolf-Schönenberg (TG) mit einem Volumen von knapp CHF 12 Mio. (Kaufpreis und Transaktionskosten) beurkundet. Die Eigentumsübertragung erfolgte per 22. Juli 2026 und der Übergang von Nutzen und Gefahr per 1. August 2026.

Bewertungsbericht

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PRETIUM Real Estate Fund
Bahnhofstrasse 92
8500 Frauenfeld

Zürich, 1. Juli 2026

PRETIUM Real Estate Fund
Bericht des unabhängigen Immobilienbewertungsexperten
Bewertung per 30. Juni 2026

An die Geschäftsleitung der PRETIUM Invest AG

Referenz-Nummer
126771.2601

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 1. Juli 2026 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 (Jahresendbewertung) fand per 31.12.2025 statt.

Ergebnis
Per 30. Juni 2026 wird der Marktwert der 13 Liegenschaften insgesamt auf **CHF 401'210'000** geschätzt.

Für die Bewertung der Liegenschaften wurden reale Diskontierungsfaktoren zwischen 2.15% und 3.65% angewendet. Bei einer Teuerungsannahme von 1.00% bewegen sich die nominalen Diskontierungsfaktoren zwischen 3.17% und 4.69%. Der nach Marktwerten gewichtete Diskontierungssatz über das gesamte Liegenschaftsportfolio beträgt real 2.59% respektive nominal 3.62%.

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, 1. Juli 2026
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 01.05.2026
  - Erfolgsrechnung je Liegenschaft 2025.
  - Police Gebäudeversicherungen vom 11.02.2026

- 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

Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA (FINMA) hat am 16. März 2026 die von der Fondsleitung beantragten Änderungen des Fondsvertrags vom 16. Januar und 11. März 2026 genehmigt. Das Datum der Inkraftsetzung wurde auf den 20. März 2026 festgesetzt. Hauptsächlich ging es bei diesen Änderungen um die Aufhebung der Beschränkung des Anlegerkreises auf qualifizierte Anleger und die Erweiterung des Anlegerkreises auf nicht qualifizierte Anleger (§ 1 und § 5). Dadurch konnte auch die Ausnahmeregelung bei der Belastung der Grundstücke entfernt werden (§14 Abs. 2). Zudem wurde der Nachhaltigkeitsbezug unter der Anlagepolitik entfernt (§ 8). Weitere Änderungen des Fondsvertrages wurden vorgenommen, die rein formeller bzw. redaktioneller Natur sind. Diese sind hier nicht aufgeführt. Die publizierten Anpassungen sind hier erwähnt:

§ 1 Bezeichnung, Firma und Sitzung von Fondsleitung und Depotbank

1. Unter der Bezeichnung PRETIUM Real Estate Fund besteht ein vertraglicher Anlagefonds der Art Immobilienfonds (der "Immobilienfonds") im Sinne von Art. 25 ff. i.V.m. Art. 58 ff. des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen vom 23. Juni 2006 (KAG) ~~für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG~~.

~~4. Eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz stellt für den Immobilienfonds den ausserbörslichen Handel von Anteilen sicher. Es können auch mehrere Institute mit dem ausserbörslichen Handel von Anteilen betraut werden.~~

~~5. Auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank hat die FINMA diesen Immobilienfonds gemäss Art. 10 Abs. 5 KAG von folgenden Vorschriften befreit:~~

~~i. die Pflicht zur Erstellung eines Halbjahresberichtes (Art. 10 Abs. 5 lit. c KAG);~~

~~ii. die Pflicht, die Belastung i.S.v. Art. 96 Abs. 1 KKV aller zum Fondsvermögen gehörigen Grundstücke auf durchschnittlich maximal ein Drittel des Verkehrswerts zu beschränken, nach Massgabe der Bestimmungen von § 14 Ziff. 2 unten. Diese Ausnahmebestimmung gilt gemäss der Staffelung nach § 14 Ziff. 2 bis zum 31. Dezember 2027. Nach Ablauf dieser Frist darf die Belastung aller Grundstücke ein Drittel des Verkehrswerts nicht mehr übersteigen.~~

4. ~~6.~~ In Anwendung von Art. 78 Abs. 4 KAG hat die FINMA auf Gesuch der Fondsleitung und der Depotbank diesen Anlagefonds von der Pflicht zur Einzahlung in bar befreit.

§ 3 Die Fondsleitung

2. Die Fondsleitung und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie ~~Geschäftsführung~~ Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen verwalteten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossenen Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

4. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank eine Änderung dieses Fondsvertrages bei der Aufsichtsbehörde zur Genehmigung einreichen (siehe § 28 ~~27~~).
5. Die Fondsleitung kann den Immobilienfonds mit anderen Immobilienfonds gemäss den Bestimmungen von § 24 vereinigen, gemäss den Bestimmungen von § 25 in eine andere Rechtsform einer kollektiven Kapitalanlage umwandeln oder gemäss den Bestimmungen von § ~~26~~ 27 auflösen.
6. ~~Die Fondsleitung ist verantwortlich dafür, dass sie mindestens ein Institut (eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz) benennt, das für den Immobilienfonds den ausserbörslichen Handel von Anteilen sicherstellt. Die Fondsleitung darf Informationen oder Indikationen über den Nettoinventarwert bzw. über die Entwicklung des Vermögens des Immobilienfonds oder ähnliche Informationen nur an das Institut, das den ausserbörslichen Handel sicherstellt, weitergeben, sofern diese Angaben gleichzeitig den Anlegern zur Verfügung stehen~~.

§ 4 Die Depotbank

4. Die Depotbank und ihre Beauftragten unterliegen der Treue-, Sorgfalts- und Informationspflicht. Sie handeln unabhängig und wahren ausschliesslich die Interessen der Anleger. Sie treffen die organisatorischen Massnahmen, die für eine einwandfreie ~~Geschäftsführung~~ Geschäftstätigkeit erforderlich sind. Sie legen Rechenschaft ab über die von ihnen aufbewahrten kollektiven Kapitalanlagen und informieren über sämtliche den

Anlegern direkt oder indirekt belasteten Gebühren und Kosten sowie über von Dritten zugeflossene Entschädigungen, insbesondere Provisionen, Rabatte oder sonstige vermögenswerte Vorteile.

§ 5 Die Anleger

1. Der Kreis der Anleger ist nicht beschränkt ~~auf qualifizierte Anleger gemäss Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG i.V.m. Art. 4 Abs. 3-5 und Art. 5 Abs. 1 und 4 FIDLEG beschränkt.~~
   ~~Die Fondsleitung und die Depotbank stellen sicher, dass die Anleger die Vorgaben in Bezug auf den Anlegerkreis erfüllen.~~

2. Die Anleger erwerben mit Vertragsabschluss und der Einzahlung in bar eine Forderung gegen die Fondsleitung auf Beteiligung am Vermögen und am Ertrag des Immobilienfonds. Anstelle der Einzahlung in bar kann auf Antrag des Anlegers und mit Zustimmung der Fondsleitung eine Sacheinlage gemäss den Bestimmungen von § 17 Ziff. 9 ~~8~~ vorgenommen werden. Die Forderung der Anleger ist in Anteilen begründet.

4. Die Anleger erhalten bei der Fondsleitung jederzeit Auskunft über die Grundlagen für die Berechnung des Nettoinventarwerts pro Anteil. Machen die Anleger ein Interesse an näheren Angaben über einzelne Geschäfte der Fondsleitung wie die Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten, ~~oder~~ über das Risk-Management oder über Sacheinlagen geltend, so erteilt ihnen die Fondsleitung auch darüber jederzeit Auskunft. Die Anleger können beim Gericht am Sitz der Fondsleitung verlangen, dass die Prüfgesellschaft oder eine andere sachverständige
   Person den abklärungsbedürftigen Sachverhalt untersucht und ihnen darüber Bericht erstattet.

§ 6 Anteile und Anteilsklassen

5. Die Anteile werden nicht verbrieft, sondern buchmässig geführt. Der Anleger ist nicht berechtigt, die Aushändigung eines auf den Namen oder auf den Inhaber lautenden Anteilscheines zu verlangen.
6. ~~Die Anteile werden ausserbörslich gehandelt. Der ausserbörsliche Handel erfolgt über eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz.~~

§ 7 Einhaltung der Anlagevorschriften

1. Bei der Auswahl der einzelnen Anlagen ~~und zur Umsetzung der Anlagepolitik gemäss § 8~~ beachtet die Fondsleitung im Sinne einer ausgewogenen Risikoverteilung die nachfolgend aufgeführten Grundsätze und prozentualen Beschränkungen. Diese beziehen sich auf das Fondsvermögen zu Verkehrswerten und sind ständig einzuhalten. ~~Dieser Immobilienfonds muss die Anlagebeschränkungen zwei Jahre nach Ablauf der Zeichnungsfrist (Lancierung) erfüllen.~~

2. Werden die Beschränkungen durch Marktveränderungen überschritten, so müssen die Anlagen unter Wahrung der Interessen der Anleger innerhalb einer angemessenen Frist auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Werden die Anlagevorschriften aktiv verletzt, namentlich durch Käufe oder Verkäufe, so müssen die Anlagen unverzüglich auf das zulässige Mass zurückgeführt werden. Wird den Anlegerinnen und Anlegern ein aufgrund eines solchen aktiven Anlageverstosses entstandener Schaden nicht ersetzt, so ist der Anlageverstoss der Prüfgesellschaft unverzüglich mitzuteilen und so rasch wie möglich im Publikationsorgan zu veröffentlichen. Die Mitteilung und die Veröffentlichung müssen eine konkrete Umschreibung des Anlageverstosses und des für die Anlegerinnen und Anleger entstandenen Schadens umfassen. Im Jahresbericht wird über sämtliche aktiven Anlageverstösse Bericht erstattet.

§ 8 Anlagepolitik

1. Die Fondsleitung investiert das Vermögen dieses Immobilienfonds mit Fokus auf Wohnliegenschaften in der Schweiz. Der Immobilienfonds investiert in erster Linie in Grundstücke und andere gemäss Fondsvertrag zulässige Anlagen, mehrheitlich in Wohnliegenschaften in der gesamten Schweiz. Zudem kann der Immobilienfonds in gemischt genutzte Liegenschaften oder Geschäftsliegenschaften investieren. Der geographische Fokus liegt auf Objekten in und um städtische und urbane Wirtschaftszentren von nationaler und regionaler Bedeutung. Die Objekte liegen in Pendlerdistanz und vorwiegend im Raum der deutschsprachigen Schweiz. Der Immobilienfonds muss seine Anlagen insbesondere nach Objekten, Nutzungsart, Alter, Bausubstanz und Lage verteilen. Der Prospekt enthält weitere Ausführungen. Namentlich werden die mit diesen Anlagen verbundenen Risiken im Prospekt offengelegt.

   Beim Immobilienfonds handelt es sich nicht um einen Fonds mit Nachhaltigkeitsbezug.
   ~~Der Immobilienfonds berücksichtigt entlang der Immobilienlebens- und Investitionszyklen Environmental-, Social- und Governance-Vorgaben (ESG-Vorgaben) und verfolgt eine systematische und schrittweise Optimierung der Immobilien hinsichtlich vordefinierter Nachhaltigkeitskriterien.~~

~~Namentlich sollen die Energieeffizienz und der Klimaschutz gefördert werden. Ebenfalls soll die Zufriedenheit der Stakeholder gefördert werden. Sowohl eine ESG-Integration als auch eine Klima-Ausrichtung werden dadurch berücksichtigt. Folgende Nachhaltigkeitsziele der United Nations Organisation (UNO) (Sustainable Development Goals, SDG, abrufbar unter sdgs.un.org/goals) werden berücksichtigt:~~

~~– Massnahmen zum Klimaschutz (Goal Nr. 13),~~

~~– Menschenwürdige Arbeit und Wirtschaftswachstum (Goal Nr. 8),~~

~~– Nachhaltige Städte und Gemeinden (Nr. 11),~~

~~– Bezahlbare und saubere Energie (Nr. 7),~~

~~– Sauberes Wasser und Sanitäreinrichtungen (Nr. 6).~~

~~Entsprechend den Vorgaben der Klimastrategie der Schweiz, wird darauf abgezielt, die Treibhausgase des Bestandesportfolios als Zwischenziel vom Stand 31. Dezember 2024 bis 2035 um 50% (für Scope 1 und 2) und bis 2050 auf Netto Null zu reduzieren (**Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung**). Sofern nicht anders vermerkt, bezieht sich die Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung auf das gesamte Immobilienportfolio.~~

~~ESG-Chancen und -Risiken werden bei Anlageentscheidungen und in Finanzanalysen sowohl quantitativ als auch qualitativ berücksichtigt. Die Verringerung des Ausstosses von Treibhausgasen steht im Vordergrund, weshalb für die Liegenschaften portfolioweit der direkte (Scope 1) und indirekte (Scope 2) Ausstoss von CO2 gemessen und berechnet wird (Basis Energieverbrauch). Für die Reduktion wird die Klimastrategie des Bundes als Zielwert verwendet. Somit sollen die Treibhausgase bis 2050 auf Netto-Null gesenkt werden.~~

~~Die Fondsleitung definiert einen CO2-Absenkpfad. Der Absenkpfad wird jährlich aktualisiert und publiziert. Das Reduktionsziel soll insbesondere durch den Ersatz von Heizungen auf Basis fossiler Energieträger, Gebäudehüllensanierungen, den Bau von Photovoltaik-Anlagen, allgemein durch Einsatz von erneuerbaren Energieträgern und der Bereitstellung der Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität erreicht werden. Zudem werden Massnahmen wie Berücksichtigung der Kreislaufwirtschaft oder Produktion und Transport von nachhaltigen Baumaterialien ergriffen.~~

~~Für weitergehende Erläuterungen zu den Risiken, dem Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, der Umsetzung und Messung des Nachhaltigkeitsansatz Klima-Ausrichtung, sowie dem Prozess wird auf Ziff. 1.10.4 des Prospekts sowie auf den Bereich «ESG» auf der Webseite der Fondsleitung (www.pretium-invest.ch) verwiesen.~~

1. Als Anlage dieses Immobilienfonds sind zugelassen:
   …
   Die Grundstücke sind auf den Namen der Fondsleitung unter Anmerkung der Zugehörigkeit zum/zu den Immobilienfonds im Grundbuch eingetragen. Dies gilt sinngemäss auch für Schuldbriefe und andere vertragliche Grundpfandrechte.
   …

4. Die Fondsleitung stellt eine den Anlagen, der Anlagepolitik, der Risikoverteilung, dem Anlegerkreis und der Rücknahmefrequenz angemessene Liquidität des Immobilienfonds sicher (~~ein angemessenes~~ Liquiditätsmanagement) ~~sicher~~. Die Einzelheiten zum Prozess des Liquiditätsrisikomanagements werden im Prospekt offengelegt.

§ 14 Belastung der Grundstücke

2. Die Belastung aller Grundstücke darf jedoch im Durchschnitt ein Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen.

   ~~Die Eidgenössische Finanzmarktaufsicht FINMA hat von diesem Grundsatz eine Ausnahme bis zum 31. Dezember 2027 mit nachfolgender Staffelung bewilligt. Bis zum 31. Dezember 2025: max. 50%; bis zum 31. Dezember 2026: max. 45%; bis zum 31. Dezember 2027: max. 35%. Danach darf die Belastung aller Grundstücke im Durchschnitt maximal einen Drittel des Verkehrswerts nicht übersteigen.~~

   Zur Wahrung der Liquidität kann die Belastung vorübergehend und ausnahmsweise auf die Hälfte des Verkehrswerts erhöht werden, sofern die Interessen der Anleger gewahrt bleiben. Die Prüfgesellschaft hat im Rahmen der Prüfung des Immobilienfonds zu den Voraussetzungen gemäss Art. 96 Abs.1bis KKV Stellung zu nehmen.

§ 17 Ausgabe und Rücknahme von Anteilen ~~sowie Handel~~

2. Die Rücknahme von Anteilen erfolgt in Übereinstimmung mit § 5 Ziff. 5. Die Fondsleitung kann die während eines Rechnungsjahres gekündigten Anteile nach Abschluss desselben vorzeitig zurückzahlen, wenn:

a. der Anleger dies bei der Kündigung schriftlich verlangt;
b. sämtliche Anleger, die eine vorzeitige Rückzahlung gewünscht haben, befriedigt werden können.
Ferner stellt die Fondsleitung über eine Bank oder ein Wertpapierhaus mit Sitz in der Schweiz einen regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handel der Immobilienfondsanteile sicher. Der Prospekt regelt die Einzelheiten. Bei ausserbörslichem Handel erfolgt mindestens eine wöchentliche Kursstellung.
Bei der Kursstellung durch die Bank oder das Wertpapierhaus können allerdings Marktkurse von den effektiven oder indikativen Nettoinventarwerten der Anteile erheblich abweichen. Dazu kommt, dass die Entwicklung der Marktpreise der Anteile häufig die allgemeine Entwicklung der Kapital- und Immobilienmärkte reflektiert, und nicht die spezifische Entwicklung des Immobilienportfolios des Immobilienfonds.

3. Der Ausgabe- und Rücknahmepreis der Anteile basiert auf dem gemäss § 16 berechneten Nettoinventarwert je Anteil. Bei der Ausgabe werden zum Nettoinventarwert die Nebenkosten (Handänderungssteuern, Notariatskosten, Gebühren, marktkonforme Courtagen, Anwaltskosten, Abgaben usw.), die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus der Anlage des einbezahlten Betrages erwachsen, zugeschlagen. Bei der Rücknahme werden vom Nettoinventarwert die Nebenkosten, die dem Immobilienfonds im Durchschnitt aus dem Verkauf eines dem gekündigten Anteil entsprechenden Teils der Anlagen erwachsen, abgezogen. Der jeweils angewandte Satz ist aus dem Prospekt ~~und dem Basisinformationsblatt~~ ersichtlich. Ausserdem kann bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zum Nettoinventarwert eine Ausgabekommission gemäss § 18 Ziff. 1 zugeschlagen resp. eine Rücknahmekommission gemäss § 18 Ziff. 2 vom Nettoinventarwert abgezogen werden. Ausgabe- und Rücknahmepreis werden auf zwei Stellen nach dem Komma gerundet.

8. Die Ausgabe sowie die Rücknahme von Anteilen erfolgen grundsätzlich in bar.

§19 Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens

1. Für die Leitung des Immobilienfonds und der Immobiliengesellschaften, die Vermögensverwaltung und die Vertriebstätigkeit in Bezug auf den Immobilienfonds stellt die Fondsleitung zulasten des Immobilienfonds eine Kommission von jährlich maximal 1% des Gesamt~~brutto~~fondsvermögens in Rechnung, die pro rata temporis bei jeder Berechnung des Nettoinventarwerts dem Fondsvermögen belastet und jeweils vierteljährlich spätestens 30 Tage nach Ende jedes Kalendervierteljahres ausbezahlt wird (Verwaltungskommission inkl. Vertriebskommission). Der effektiv angewandte Satz der Verwaltungskommission ist jeweils aus dem Jahresbericht ersichtlich.

4. Fondsleitung und Depotbank haben ausserdem Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   a. Kosten im Zusammenhang mit dem ~~für den~~ An- und Verkauf von Anlagen einschliesslich Absicherungsgeschäften, namentlich marktübliche Courtagen, Kommissionen, Abrechnungs- und Abwicklungskosten, Bankspesen, Steuern und Abgaben sowie Kosten für die Überprüfung und Aufrechthaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen;

   b. Abgaben der Aufsichtsbehörde für die Gründung, Änderung, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

   c. Jahresgebühr der Aufsichtsbehörde;

   d. Honorare der Prüfgesellschaft für die ~~jährliche~~ Prüfung sowie für Bescheinigungen im Rahmen von Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds;

   e. Honorare für Rechts- und Steuerberater im Zusammenhang mit Gründungen, Änderungen, Liquidation, Fusion oder Vereinigung des Immobilienfonds sowie der allgemeinen Wahrnehmung der Interessen des Immobilienfonds und seiner Anleger;

   f. ~~g.~~ Kosten für die Publikation des Nettoinventarwerts des Immobilienfonds sowie sämtliche Kosten für Mitteilungen an die Anleger, die nicht einem Fehlverhalten der Fondsleitung zuzuschreiben sind, einschliesslich der Übersetzungskosten;

   g. ~~j.~~ Kosten für den Druck und die Übersetzung juristischer Dokumente sowie der Jahres- und Halbjahresberichte des Immobilienfonds;

   h. ~~k.~~ Kosten für eine allfällige Eintragung des Immobilienfonds bei einer ausländischen Aufsichtsbehörde, namentlich von der ausländischen Aufsichtsbehörde erhobene Kommissionen, Übersetzungskosten sowie die Entschädigung des Vertreters oder der Zahlstelle im Ausland;

   i. ~~l.~~ Kosten im Zusammenhang mit der Ausübung von Stimmrechten oder Gläubigerrechten durch den Immobilienfonds, einschliesslich der Honorarkosten für externe Berater;

   j. ~~m.~~ Kosten und Honorare im Zusammenhang mit im Namen des Immobilienfonds eingetragenem geistigen Eigentum oder mit Nutzungsrechten des Immobilienfonds;

k. ~~n.~~ alle Kosten, die durch die Ergreifung ausserordentlicher Schritte zur Wahrung der Anlegerinteressen durch die Fondsleitung, den Vermögensverwalter oder die Depotbank verursacht werden;

l. ~~f.~~ Kosten für die Registrierung oder Verlängerung des Identifikators eines Rechtsträgers (Legal Entity Identifier) bei in- und ausländischen Registrierungsstellen;

m. ~~p.~~ Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit Kapitalerhöhungen und der Kotierung~~/Dekotierung~~ des Immobilienfonds.

n. ~~h.~~ Kosten und Gebühren für den Einkauf und die Nutzung von Daten und Datenlizenzen, soweit sie dem Immobilienfonds zugerechnet werden können und keine Recherchekosten darstellen;

o. ~~i.~~ Kosten und Gebühren für die Nutzung und Überprüfung unabhängiger Label.

5. Zusätzlich haben Fondsleitung und Depotbank Anspruch auf Ersatz der folgenden Auslagen, die ihnen in Ausführung des Fondsvertrages entstanden sind:

   g. ~~4. p.~~ Kosten und Gebühren im Zusammenhang mit der Sicherstellung eines regelmässigen börslichen oder ausserbörslichen Handels der Anteile des Immobilienfonds ~~(inkl. Market Making)~~.

8. Die Kosten nach Ziff. 4 Bst. a (mit Ausnahme von den Kosten für die Überprüfung und Aufrechterhaltung von Qualitätsstandards bei physischen Anlagen) und Ziff. 5 Bst. a werden direkt dem Einstandswert zugeschlagen bzw. dem Verkaufswert abgezogen.

§20 Rechenschaftsablage

1. Die Rechnungseinheit des Immobilienfonds ist der Schweizer Franken.
2. Das Rechnungsjahr läuft jeweils vom 1. Januar bis zum 31. Dezember.
3. Innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen geprüften Jahresbericht des Immobilienfonds.
4. Innerhalb von zwei Monaten nach Ablauf der ersten Hälfte des Rechnungsjahres veröffentlicht die Fondsleitung einen Halbjahresbericht.
5. ~~4.~~ Das Auskunftsrecht des Anlegers gemäss § 5 Ziff. 4 bleibt vorbehalten.

§22 Ausschüttungen

1. Der Nettoertrag des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in der Rechnungseinheit Schweizer Franken an die Anleger ausgeschüttet.
   ~~Die Ausschüttung des Immobilienfonds wird jährlich spätestens innerhalb von vier Monaten nach Abschluss des Rechnungsjahres in Schweizer Franken an die Anleger vorgenommen.~~ Die Fondsleitung kann zusätzlich Zwischenausschüttungen vornehmen. Die Ausschüttung kann sowohl als verrechnungssteuerpflichtige Ertragsausschüttung als auch als verrechnungssteuerfreie Fondskapitalrückzahlung erfolgen.

§24 Vereinigung

c. die entsprechenden Fondsverträge bezüglich folgender Bestimmungen grundsätzlich übereinstimmen:
   - …
   - die Verwendung des Nettoertrages und der Kapitalgewinne aus der Veräusserung von Sachen und Rechten,
   - …
   - ~~die Rücknahmebedingungen,~~
   - …

§ 26 Statutswechsel zu einem L-QIF

1. Die Fondsleitung kann mit Zustimmung der Depotbank und Genehmigung der FINMA den Immobilienfonds in einen L-QIF überführen (Statuswechsel), sofern die folgenden Voraussetzungen eingehalten sind:

   a. der Immobilienfonds steht ausschliesslich qualifizierten Anlegern offen;

   b. weder dem Immobilienfonds noch den Anlegern erwachsen aus dem Statuswechsel Kosten;

   c. im Immobilienfonds verbleiben ausschliesslich Anleger, die dem Statuswechsel ausdrücklich zugestimmt haben.

2. Die Fondsleitung muss den Beschluss zu einem Statuswechsel zu einem L-QIF der FINMA unverzüglich mitteilen. Der Beschluss zum Statuswechsel ist im Publikationsorgan zu veröffentlichen. Die Publikation muss insbesondere folgende Informationen enthalten:

   a. einen Hinweis auf die Auswirkungen des Statuswechsels auf den Genehmigungs- oder Bewilligungsstatus des Immobilienfonds, insbesondere auf die Entlassung des Immobilienfonds aus der Aufsicht der FINMA;

   b. den Hinweis, dass die Anlegerinnen und Anleger innert 30 Tagen nach der Publikation wählen können, ob sie:

      1. im Immobilienfonds verbleiben, falls sie dem Statuswechsel ausdrücklich zustimmen, oder

      2. ihre Anteile unter Beachtung der vertraglichen oder reglementarischen Rückgabefristen und -termine zurückgeben, falls sie ihre Anteile kündigen;

   c. den Hinweis, dass diejenigen Anlegerinnen und Anleger, die ihr Wahlrecht nach Buchstabe b nicht wahrnehmen, den Anlegerinnen und Anlegern gleichgestellt werden, die ihre Anteile am 30. Tag nach der Publikation kündigen.

§ 27 ~~(§ 26)~~ Laufzeit des Immobilienfonds und Auflösung
§ 28 ~~(§ 27)~~ Änderungen des Fondsvertrages
§ 29 ~~(§ 28)~~ Anwendbares Recht und Gerichtsstand

Rechtsstreitigkeiten

Es sind keine wesentlichen Rechtsstreitigkeiten hängig.

Änderungen Geschäftsleitung

Die Bezeichnung CPO (Chief Portfolio Officer) wurde per 30. Juni 2026 zu CIO (Chief Investment Officer) geändert.

Einhaltung der Anlagebeschränkungen

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

Geschäfte mit nahestehenden Personen

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. 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