



**PMT Swiss Real Estate L-QIF
Geprüfter Jahresbericht 2025**

Anlagefonds schweizerischen Rechts der Art «Limited Qualified Investor Fund (L-QIF)» für qualifizierte Anleger

Geprüfter Jahresbericht per 31.12.2025

Der Jahresbericht des PMT Swiss Real Estate L-QIF erscheint in deutscher Sprache. Dieses Produkt richtet sich nur an qualifizierte Schweizer Anleger im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen («KAG») in Verbindung mit dem Bundesgesetz über die Finanzdienstleistungen («FIDLEG»).

Disclaimer:

Das Dokument stellt weder einen Prospekt noch ein Angebot oder eine Empfehlung zur Zeichnung beziehungsweise zum Erwerb von Anteilen des aufgeführten Anlagefonds oder irgendeines anderen Anlagefonds oder von anderen Finanzinstrumenten dar. Insbesondere entbindet dieses Dokument den Empfänger nicht von seiner eigenen Beurteilung, allenfalls unter Beizug professioneller Berater, der darin enthaltenen Informationen für seine persönlichen Umstände und der juristischen, regulatorischen, steuerlichen und anderen Konsequenzen für ihn. Dieses Dokument wurde von der PvB Pernet von Ballmoos AG mit grösster Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Die PvB Pernet von Ballmoos AG bietet jedoch keine Gewähr für den Inhalt und die Vollständigkeit des vorliegenden Dokuments und lehnt jede Haftung für Verluste ab, die sich aus der Verwendung der vorliegenden Informationen ergeben können. Insbesondere weist die PvB Pernet von Ballmoos AG darauf hin, dass die Wertentwicklung in der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für aktuelle und zukünftige Ergebnisse ist. Die im vorliegenden Dokument aufgeführten Performancedaten lassen die bei der Ausgabe und Rücknahme der Anteile erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Die Total Expense Ratio (TER) bezeichnet die Gesamtheit derjenigen Kommissionen und Kosten, die laufend dem durchschnittlichen Fondsvermögen belastet werden (Betriebsaufwand). Die im vorliegenden Dokument angegebene Höhe der TER bietet keine Gewähr für eine entsprechende Höhe in der Zukunft. Wesentliche Informationen für Anlegerinnen und Anleger sind im aktuellen Fondsvertrag inklusive Anhang enthalten. Diese können kostenlos bei der PvB Pernet von Ballmoos AG (Fondsleitung) sowie bei der Banque Cantonale Vaudoise (Depotbank) bezogen werden. Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der dazugehörigen Verordnung. Es richtet sich explizit nicht an Personen in anderen Ländern und an Personen, deren Nationalität oder Wohnsitz den Zugang zu solchen Informationen aufgrund der geltenden Gesetzgebung verbietet. Dieses Dokument und die darin enthaltenen Informationen dürfen nicht an Dritte verteilt und/oder weitergegeben werden.



Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis	3
Auf einen Blick – die wichtigsten Zahlen	5
Organisation	6
Anlagestrategie	7
Portfolio per 31. Dezember 2025	8
Im Fokus	10
Vermögensrechnung	11
Erfolgsrechnung	12
Erfolgsverwendung	13
Angaben früherer Jahre	13
Anhang	14
Bericht Schätzexperten	20
Bericht Prüfstelle	22



Auf einen Blick – die wichtigsten Zahlen

Eckdaten	Einheit	31.12.2025
Valor		138658593
ISIN		CH1386585934
Erstliberierung		29.11.2024
Anteile im Umlauf	Anzahl	603'695
Rückgabe von Anteilen	Anzahl	0
Inventarwert pro Anteil	CHF	104.00
Diskontierungssatz real	%	2.88
Diskontierungssatz nominal	%	3.91

Vermögensrechnung	Einheit	31.12.2025
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	115'075'000
Gesamtfondsvermögen	CHF	120'036'637

Erfolgsrechnung	Einheit	29.11.2024 - 31.12.2025
Mietzinseinnahmen	CHF	2'231'479
Nettoertrag	CHF	152'023

Kennzahlen gemäss AMAS	Einheit	31.12.2025
Mietzinsausfallrate	%	0.00
Fremdfinanzierungsquote	%	39.32
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	44.78
Fondbetriebsaufwandquote (TERREF GAV)	%	0.76
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.00
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.15
Ausschüttungsrendite *	%	0.00
Ausschüttungsquote *	%	0.00
Agio/Disagio **	%	0.00
Performance **	%	4.00
Anlagerendite ***	%	4.00
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	11.94

* Seit der Lancierung wurde keine Ausschüttung vorgenommen, weshalb die Kennzahlen Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote nicht ausgewiesen werden können.

** Es hat keine Zession und kein Handel zwischen zwei Anlegern stattgefunden, weshalb der Preis dem NAV entspricht und kein Agio/Disagio besteht. Die Performance entspricht somit der Anlagerendite.

*** Anlagerendite berechnet für die Periode vom 29.11.2024 – 31.12.2025.

Organisation

Fondsleitung	PvB Pernet von Ballmoos AG Zollikerstrasse 226, 8008 Zürich
Verwaltungsrat	Christian von Ballmoos Philippe Keller Markus Muraro Martin Peyer Thomas Thüler
Geschäftsleitung	Christian von Ballmoos Philippe Keller Marc Bischofberger
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise Postfach 300, 1001 Lausanne
Revisionsstelle	Deloitte AG Pfungstweidstrasse 11, 8005 Zürich
Akkreditierte Schätzungsexpertin	Die Fondsleitung hat mit Genehmigung der Aufsichtsbehörde die Wüest Partner AG in Zürich als unabhängige und ständige Schätzungsexpertin beauftragt. Hauptverantwortliche Personen sind: Mathias Weber, Julia Selberherr

Delegierte Teilaufgaben

Die administrativen Aufgaben im Zusammenhang mit Liegenschafts Kauf und -verkauf, die Betreuung von Bauprojekten, das Rechnungswesen, die Liquiditätsplanung, die Steuern und die Liegenschaftsverwaltung (inkl. technische Bewirtschaftung, bauliche Bewirtschaftung etc.) sowie das Controlling und Reporting ist an PMT Management AG delegiert.

PMT Management AG
Schulstrasse 4, 8500 Frauenfeld

Anlagestrategie

Das Produkt ist ein Schweizer Anlagefonds gemäss dem Bundesgesetz über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG). Der Fonds investiert in Bauprojekte, neuwertige Bestandesliegenschaften und Bestände, die einer Sanierung bedürfen und ein gewisses Potenzial aufweisen. Das Produkt bietet eine attraktive Ausschüttungsrendite gepaart mit Zusatzrenditen aus der Projekt-tätigkeit und teilweisen Veräusserung von Objekten oder STWE-Einheiten.



Kurzprofil und Anlagestrategie

- Die strategische Langzeitausrichtung umfasst **30% Entwicklungsobjekte und 70% Bestandsliegenschaften**. Als Nutzungsarten kommen mehrheitlich Wohnen, aber auch kommerzielle Nutzungen in Frage.
- Langfristig soll das Portfolio eine **stabile Ausschüttungsrendite** erzielen, die durch den Verkauf von Teilprojekten, oder STWE-Einheiten gesteigert wird. Aufgrund der Möglichkeit einer erhöhten Fremdkapitalquote des L-QIF von bis zu 50%, kann im Vergleich zu einem traditionellen Immobilienfonds mit vergleichbarer Strategie, eine erhöhte Rendite erwartet werden.
- Ziel des Fonds ist es, ein kritisches Fondsvolumen von über CHF 1 Milliarde zu erreichen. Dabei liegt der Fokus auf dem **Erwerb von renditestarken Immobilien** sowie **sanierungsbedürftigen Liegen-schaften und Bauprojekten**.

USPs

- Die **einzigartige Kombination**, welche das Immobilien Asset- und Fondsmanagement und die Kompetenz eines sehr erfahrenen Entwicklers vereint.
- Der Fonds ist auf **stabile und attraktive Erträge** und den **Werterhalt über Generationen ausgerichtet** und das Portfolio wird von Grund auf neu aufgebaut.
- Das Management-Team besitzt die **Erfahrung und die Kompetenz** individuelle und komplexe Transaktionsstrukturen wie **Sacheinlagen und Share Deals** abzubilden und durchzuführen.

Portfolio per 31. Dezember 2025

Dällikon

Das Logistikzentrum „Novolog“ stellt mit rund 15'787m² einen modernen und zukunftsorientierten Gewerbestandort dar, welcher im Jahr 2023 fertiggestellt wurde. Die Immobilie vereint eine grosszügige Logistikfläche mit integrierter Retailnutzung und wurde im Rahmen der Erstlancierung als Sacheinlage in den Fondsbestand überführt. Die Liegenschaft überzeugt durch eine langfristige Mieterstruktur: Mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von rund zwölf Jahren ist die Stabilität der Mieterträge nachhaltig gesichert. Besonders hervorzuheben sind die beiden Hauptmieter Coop und FedEx, die über höchste Bonitätsstufen (AAA-Rating) verfügen und dem Objekt damit eine erstklassige Risikoqualität verleihen. Die Mietverträge mit beiden Parteien beinhalten umfangreiche Verlängerungsoptionen, was die Langfristigkeit des Investment Case zusätzlich unterstreicht und die Ertragsperspektive weiter stabilisiert.

Die Gemeinde Dällikon liegt im Zürcher Unterland und zählt rund 4'450 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2024). Sie ist Teil der prosperierenden Agglomeration Zürichs und profitiert von der Nähe zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten. Die Autobahneinfahrten Wettingen Ost sowie Zürich-Affoltern sind in jeweils rund zehn Minuten mit dem Auto erreichbar. Der internationale Flughafen Zürich kann in rund 15 Minuten erreicht werden. Auch in Bezug auf den öffentlichen Verkehr ist die Gemeinde gut erschlossen – über den S-Bahn-Anschluss ist der Zürcher Hauptbahnhof in lediglich 35 Minuten erreichbar.

Die Liegenschaft befindet sich dabei am Rand des Dorfsentrums, eingebettet in ein etabliertes Industrie- und Gewerbegebiet. Trotz der peripheren Lage zeichnet sich der Standort durch

eine gute infrastrukturelle Anbindung aus. Der öffentliche Verkehr ist fussläufig erreichbar – die nächstgelegene Haltestelle des ÖV befindet sich lediglich rund 150 Meter vom Objekt entfernt.

Brüttsellen

Das Portfolio wurde durch die Übernahme des Brüttseller-Tors mittels Sacheinlage mit einer rechtskräftig erteilten Baubewilligung erweitert. Im Rahmen dieses zukunftsweisenden Vorhabens entstehen insgesamt 181 moderne Wohneinheiten sowie rund 5'200 m² flexibel nutzbare Gewerbefläche, wovon 1'776m² bereits heute an einen Food-Retailer vermietet sind. Gebäude B und C mit seinen 89 Wohneinheiten sowie 925m² Gewerbeflächen sollen im 2. Quartal 2026 an eine institutionelle Investorin veräussert werden. Entsprechende Verhandlungen werden derzeit geführt. Das verfolgte integrative Nutzungskonzept vereint damit urbanen Wohnraum mit wirtschaftlicher Nutzbarkeit. Der Baustart ist plangemäss Mitte Februar 2025 erfolgt.

Die Gemeinde Wangen-Brüttsellen zählt rund 8'200 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 2024) und liegt im dynamischen Wirtschaftsraum Zürich. Die Region erfreut sich wachsender Beliebtheit, insbesondere bei Familien, Berufspendlern und älteren Menschen, die den ruhigen Charakter und das naturnahe Umfeld zu schätzen wissen. Der Bahnhof Dietlikon ist in rund acht Gehminuten bequem zu erreichen und bietet direkte S-Bahn-Verbindungen in Richtung Zürich und Winterthur. Für den motorisierten Individualverkehr bietet die unmittelbare Nähe zur Autobahneinfahrt Brüttsellen (A1) optimale Anschlussmöglichkeiten. Die schulische Infrastruktur ist sehr gut: Die Primarschule Steiacher liegt rund zehn Gehminuten entfernt, während die Sekundarschule Bruggwiesen sogar in nur vier Minuten zu Fuss erreichbar ist.



Im Fokus

Brütiseller-Tor

Das **Teilprojekt Tiefbau** wurde im Februar 2025 aufgenommen. Die im Rahmen dieses Projektabschnitts auftretenden Herausforderungen entsprechen weitgehend den prognostizierten Erwartungen. Aufgrund der geologischen Beschaffenheit des Baugrunds sind jedoch zusätzliche Kosten zu erwarten. Das Budget wurde in diesem Zusammenhang erweitert. Dies betrifft auch die Thematik Altlasten, wo weitere Rückstellungen gebildet wurden.

Das **Teilprojekt Hochbau** wurde vom Generalplanerteam überarbeitet. Mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Planungsphase wurde die Finalisierung des Totalunternehmervertrags im 4. Quartal mit der Allreal erreicht. Die **Vermarktung** des Projekts wurde vergeben. Zusätzlich konnte bereits eine Option für die spätere Bewirtschaftung des Projekts mit dem gleichen Dienstleister gesichert werden, was eine nahtlose Übergabe in den operativen Betrieb sowie ein effizientes Garantimanagement ermöglicht. Ergänzend hat das Management-Team ein **Qualitätssicherungsteam** etabliert. Ziel dieses Gremiums ist es, das Projekt einer regelmässigen Prüfung zu unterziehen und – wo erforderlich – zusätzliche Optimierungsmassnahmen zu initiieren.

Des Weiteren konnte die **Projektfinanzierung** erfolgreich abgeschlossen werden.

Infolge der im zweiten Halbjahr 2025 stark gestiegenen Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Projekten sollen **rund 50% des Projektes an eine institutionelle Käuferin veräussert werden**. Entsprechend verringert sich das Veräusserungsrisiko gegenüber dem ursprünglich angedachten STWE-Case. Der Verkaufsprozess befindet sich in der finalen Phase und soll im Q2 2026 abgeschlossen werden.

Die abgeschlossene Projektfinanzierung in Verbindung mit der Veräusserung und dem Totalunternehmervertrag führen zu einer

deutlichen **Reduktion sowohl des Liquiditäts- als auch des Baukostenrisikos und erhöhen die Planungssicherheit für den Fonds und die Investoren**. Zudem ermöglicht es neuen Investoren langfristig von diesem attraktiven Projekt bei verringertem Risiko zu profitieren.

Dällikon

Die zweijährige **Garantieabnahme** des Gebäudes konnte erfolgreich und ohne nennenswerte Mängel abgeschlossen werden. Dieser Meilenstein bestätigt die hohe Ausführungsqualität der bisherigen Bau- und Installationsleistungen und bildet einen soliden Abschluss der Gewährleistungsphase. Etwaige kleinere Beanstandungen konnten im Rahmen der Abnahmeprozesse zügig identifiziert und im Sinne eines reibungslosen Projektverlaufs behoben werden.

Im Rahmen der operativen Übernahme durch das Management-Team wurden zusätzliche Massnahmen zur **Optimierung der Standortqualität** umgesetzt. So wurden im Aussenbereich des Coop gezielt weitere Pflanzentröge installiert. Diese dienen nicht nur der optischen Aufwertung des Areals, sondern tragen durch ihre gezielte Platzierung auch zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im öffentlich zugänglichen Bereich bei – insbesondere durch die visuelle Führung und klare Trennung von Fussgänger- und Fahrzonen.

Das im Gebäude installierte **Klimatisierungssystem** wurde angesichts der sommerlichen Höchsttemperaturen erstmals ausgelastet betrieben. In diesem Zusammenhang wurden bei der Leistungsanalyse erste Abweichungen zwischen den definierten Soll- und den gemessenen Ist-Werten festgestellt. Diese Differenzen haben sich auch in den Wintermonaten bestätigt. Die Klärung der Verantwortlichkeiten und der Behebung der momentanen Situation sollen in den kommenden Monaten geklärt respektive die Klimaregelung im Sinne einer energetisch effizienten und nutzerorientierten Betriebsweise erreicht werden.

Vermögensrechnung

	31.12.2025
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	3'022'344
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:	-
- Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV64)	-
- Übrige (Art. 89 KKV)	-
Grundstücke, aufgeteilt in:	115'075'000
- Wohnbauten	54'530'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	-
- Gemischte Bauten	-
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	60'545'000
- Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Darlehen	-
- Anteile an anderen Immobilienfonds und Immobilieninvestmentgesellschaften	-
Derivative Finanzinstrumente	-
Sonstige Vermögenswerte	1'939'294
Gesamtfondsvermögen	120'036'637
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	-18'277'736
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-14'600'000
- kurzfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3'677'736
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	-30'650'000
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-30'650'000
- langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-
- langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-
Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften	-
Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	71'108'902
Geschätzte Liquidationssteuern	-8'323'951
Nettofondsvermögen	62'784'951
	29.11.2024 -
Veränderung des Nettofondsvermögens	31.12.2025
Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode	-
Saldo aus Anteilverkehr	60'369'500
Vorträge / Kosten aus Sacheinlage	-418'969
Ertragsausschüttungen verrechnungssteuerepflichtig	-
Verrechnungssteuerfreie Ausschüttungen (Kapital- & bereits versteuerte Erträge)	-
Gesamterfolg	2'834'419
Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode	62'784'951
	29.11.2024 -
Entwicklung der Anteile im Umlauf	31.12.2025
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgabe von Anteilen	603'695
Rücknahme von Anteilen	-
Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode	603'695
Inventarwert pro Anteil	104.00

Erfolgsrechnung

29.11.2024 -
31.12.2025

Erträge der Bank- und Postguthaben	3'439
Negativzinsen auf Bankguthaben	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	2'231'479
Aktivierete Bauzinsen	-
Sonstige Erträge	1'129
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-
Total Erträge	2'236'047
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-815'692
Sonstige Passivzinsen	-5
Unterhalt und Reparaturen	-9'195
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	-23'412
- <i>Liegenschaftsaufwand</i>	-22'332
- <i>Verwaltungsaufwand</i>	-1'080
Schätzungs- und Prüfaufwand	-39'648
Rechts- und Beratungskosten (einschliesslich Steuerberatung)*	-177'635
Abschreibungen auf Grundstücken	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-
Kapital- und Gewinnssteuer	-31'552
Reglementarische Vergütungen an:	-735'026
- <i>die Fondsleitung</i>	-685'001
- <i>die Unternehmeraktionärinnen und Unternehmeraktionäre</i>	-
- <i>die Depotbank</i>	-29'937
- <i>die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter</i>	-20'089
- <i>weitere Dritte</i>	-
Sonstige Aufwendungen	-251'859
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-
Anteile der Minderheitsaktionärinnen und -aktionäre an Immobiliengesellschaften	-
Total Aufwände	-2'084'024
Nettoertrag	152'023
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-
Realisierter Erfolg	152'023
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	2'682'396
Gesamterfolg	2'834'419

*Die Rechts- und Beratungskosten beinhalten rund CHF 40'000.- einmalige Produktelancierungskosten sowie rund CHF 70'000.- einmalige durch die Konsolidierung bedingte Kosten.

Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.



Erfolgsverwendung

Verwendung des Erfolgs	31.12.2025
Nettoertrag der Rechnungsperiode	152'023
Zur Ausschüttung verfügbare Kapitalgewinne der Rechnungsperiode	-
Vorgetragene Erträge der Vorjahre	-
Vorgetragene Kapitalgewinne der Vorjahre	-
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	152'023
Ausgeschüttete ordentliche Erträge	-
Ausgeschüttete Kapitalgewinne	-
Vortrag auf neue Rechnung	152'023
davon ordentliche Erträge	152'023
davon Kapitalgewinne	-

Angaben früherer Jahre

	2025
Gesamtfondsvermögen	120'036'637
Nettofondsvermögen	62'784'951
Ausstehende Anteile	603'695
Nettoinventarwert pro Anteil	104.00
Ausschüttung pro Anteil (Bruttobetrag)	-

Der Fonds wurde am 29.11.2024 gegründet und schliesst per 31.12.2025 das erste Jahr als verlängertes Geschäftsjahr ab. Somit gibt es keine Angaben früherer Jahre.

Anhang

1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentumsverhältnis	Gestehungskosten in CHF	Verkehrswert in CHF	Mietzinseinnahmen in CHF
Kommerziell genutzte Liegenschaften				
8108 Dällikon, Buchserstrasse 25	Alleineigentum	53'590'000	54'530'000	2'231'479
Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten				
8306 Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 57	Alleineigentum	58'182'847	60'545'000	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		53'590'000	54'530'000	2'231'479
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		58'182'847	60'545'000	-
Total Liegenschaften		111'772'847	115'075'000	2'231'479

2. Derivative Finanzinstrumente

Keine.

3. Zusätzliche Informationen

	Betrag in CHF
Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	-
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	-
Höhe des Kontos der zur Wiederanlage zurückbehaltenen Erträge	-
Anzahl der auf Ende des nächsten Rechnungsjahres gekündigten Anteile	-

4. Grundsätze für die Bewertung des Fondsvermögens und Berechnung des Nettoinventarwertes

Der Nettoinventarwert des L-QIF wird zum Verkehrswert auf Ende des Rechnungsjahres sowie bei jeder Ausgabe von Anteilen, in Schweizer Franken (CHF) berechnet.

Der Inventarwert eines Anteils ergibt sich aus dem Verkehrswert des Fondsvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten des Anlagefonds sowie um die bei der Liquidation des Fondsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl der sich im Umlauf befindlichen Anteile.

Gemäss Art. 88 Abs. 2 KAG, Art. 92 und 93 KKV sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) für die Immobilienfonds werden die Immobilien des Fonds regelmässig von unabhängigen, bei der Aufsichtsbehörde akkreditierten Schätzungsexperten geschätzt. Die Bewertung basiert auf der Discounted Cashflow-Methode. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird dabei durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen und ohne Berücksichtigung von allfälligen Handänderungs-, Grundstücksgewinn- oder Mehrwertsteuern sowie anderer bei einer Veräusserung der Liegenschaft anfallenden Kosten oder Provisionen bestimmt. Die Nettoerträge werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. Alle zu erwartenden Zahlungsströme werden offengelegt, um grösstmögliche Transparenz zu schaffen.

Die Fondsleitung lässt auf den Abschluss jedes Rechnungsjahrs sowie bei der Ausgabe von Anteilen den Verkehrswert der zum L-QIF gehörenden Immobilienwerte durch unabhängige Schätzungsexperten überprüfen. Dazu beauftragt die Fondsleitung mindestens zwei natürliche oder eine juristische Person als unabhängige Schätzungsexperten. Die Besichtigung der Grundstücke durch die Schätzungsexperten ist mindestens alle drei Jahre zu wiederholen. Beim Erwerb/ Veräusserung von Immobilienwerten lässt die Fondsleitung die Grundstücke vorgängig schätzen. Bei Veräusserungen ist eine neue Schätzung nicht nötig, sofern die bestehende Schätzung nicht älter als 3 Monate ist und sich die Verhältnisse nicht wesentlich geändert haben.

An einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelte Anlagen sind mit den am Hauptmarkt bezahlten aktuellen Kursen zu bewerten. Andere Anlagen, für die keine aktuellen Kurse verfügbar sind, sind mit dem Preis zu bewerten, der bei sorgfältigem Verkauf im Zeitpunkt der Schätzung wahrscheinlich erzielt würde. Die Fondsleitung wendet in diesem Fall zur Ermittlung des Verkehrswertes angemessene und in der Praxis anerkannte Bewertungsmodelle und -grundsätze an.

Offene kollektive Kapitalanlagen werden mit ihrem Rücknahmepreis bzw. Nettoinventarwert bewertet. Werden sie regelmässig an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt, so kann die Fondsleitung diese gemäss Ziff. 3 bewerten.

Der Wert von kurzfristigen festverzinslichen Effekten, welche nicht an einer Börse oder an einem anderen geregelten, dem Publikum offenstehenden Markt gehandelt werden, wird wie folgt bestimmt: Der Bewertungspreis solcher Anlagen wird, ausgehend vom Nettoerwerbspreis, unter Konstanthaltung der daraus berechneten Anlagerendite, sukzessiv dem Rückzahlungspreis angeglichen. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen wird die Bewertungsgrundlage der einzelnen Anlagen der neuen Markttrendite angepasst. Dabei wird bei fehlendem aktuellem Marktpreis in der Regel auf die Bewertung von Geldmarktinstrumenten mit gleichen Merkmalen (Qualität und Sitz des Emittenten, Ausgabewährung, Laufzeit) abgestellt.

Bankguthaben werden mit ihrem Forderungsbetrag plus aufgelaufene Zinsen bewertet. Bei wesentlichen Änderungen der Marktbedingungen oder der Bonität wird die Bewertungsgrundlage für Bankguthaben auf Zeit den neuen Verhältnissen angepasst.

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

	Maximalsatz in %	effektiver Satz in %
Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger		
Ausgabekommission von Anteilen	2.50%	0.000%
Rücknahmekommission von Anteilen	2.50%	0.000%
Nebenkosten zu Gunsten des Fondsvermögens		
Zuschlag zum NAV bei Ausgabe von Anteilen	2.00%	0.000%
Abschlag vom NAV bei Rückgabe von Anteilen	2.00%	0.000%
Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens		
Die Fondsleitung		
Verwaltungskommission in % des Fondsvermögens (GAV)	2.00%	0.546%
An- / Verkaufschädigung in % des Kaufpreises	3.00%	0.000%
Entschädigung Sacheinlagen in % des Übernahmepreises	2.00%	1.060%
Baukommission in % der Baukosten	5.00%	1.186%
Die Depotbank		
Depotbankkommission in % des Nettofondsvermögens (NAV)	0.10%	0.045%
Die Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsverwaltungskosten in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	5.00%	0.900%

6. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag

	Betrag in CHF
für Grundstückkäufe	-
für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	144'619'426

7. Langfristige Verbindlichkeiten

	Betrag in CHF
Fälligkeit 1 - 5 Jahre	30'650'000
Fälligkeit > 5 Jahre	-

8. Anlagen

	Betrag in CHF
Bewertungskategorien	
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	115'075'000

9. Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten

Laufende Hypotheken und feste Vorschüsse

Art	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Festhypothek	28.03.2024 - 30.03.2027	2.00%	31'250'000
Floating Rate Darlehen	29.08.2025 - monatlich kündbar	1.05%	9'000'000
Floating Rate Darlehen	01.12.2025 - monatlich kündbar	1.05%	5'000'000

Abgelaufene Hypotheken und feste Vorschüsse

Art	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in CHF
Festhypothek	31.03.2024 - 31.03.2025	1.94%	3'475'000
Geldmarkthypothek	31.12.2022 - 31.03.2025	1.06%	525'000
Geldmarkthypothek	28.03.2024 - 31.08.2025	1.06%	8'662'500

10. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

Käufe

Liegenschaft	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertrag
Buchserstrasse 25, 8108 Dällikon * / **	Zürich	Alleineigentum	29.11.2024
Zürichstrasse 57, 8306 Wangen-Brüttsellen * / **	Zürich	Alleineigentum	29.11.2024

* Transaktion unter Nahestehenden

** Übernahme im Rahmen einer Sacheinlage

Verkäufe

Keine.

11. Immobiliengesellschaften

MATO Immobilien AG

Der Fonds hält 100% des Aktienkapitals der Gesellschaft, in der Gesellschaft befindet sich die Liegenschaft Buchserstrasse 25 in 8108 Dällikon.

WBZ Immobilien AG

Der Fonds hält 100% des Aktienkapitals der Gesellschaft, in der Gesellschaft befindet sich das Bauprojekt Zürichstrasse 57 in 8306 Wangen-Brüttisellen.

12. Mietzinseinnahmen pro Mieter grösser als 5%

	Anteil in %
Coop Genossenschaft, Direktion Retail, Verkaufsregion NWZZ	16.00%
TNT Swiss Post GmbH	80.62%

13. Angaben über Angelegenheiten von besonderer wirtschaftlicher oder rechtlicher Bedeutung

Sacheinlage

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF wurde mittels Sacheinlage per 29.11.2024 lanciert.

Folgende Immobiliengesellschaften wurden eingebracht:

WBZ Immobilien AG (inkl. Grundstück Zürichstrasse 57, 8306 Wangen-Brüttisellen)

Die Eigentumsübertragung (Vollzugsdatum) fand per 29.11.2024 statt. Der Erwerbspreis betrug CHF 9'810'887 und wurde von der Erwerberin am Vollzugsdatum Zug um Zug gegen Vornahme der Vollzugshandlungen durch die Einlegerinnen mittels Banküberweisung in der Höhe von CHF 4'807'487 und Ausgabe von 50'034 zu CHF 100 pro Anteil (Total CHF 5'003'400) beglichen.

MATO Immobilien AG (inkl. Buchserstrasse 25, 8108 Dällikon)

Die Eigentumsübertragung (Vollzugsdatum) fand per 29.11.2024 statt. Der Erwerbspreis betrug insgesamt CHF 10'521'938 und wurde von der Erwerberin am Vollzugsdatum Zug um Zug gegen Vornahme der Vollzugshandlungen durch die Einlegerin mittels Banküberweisung in der Höhe von CHF 5'155'750 und Ausgabe von 53'661 zu CHF 100 pro Anteil (Total CHF 5'366'100) beglichen.



Nahestehende Personen

Beide Sacheinlagen waren Transaktionen unter Nahestehenden. Die Fondsleitung bestätigt, dass die Sacheinlagen zu marktkonformen Bedingungen durchgeführt wurden. Weitere Details zur Transaktion sind im Abschnitt Sacheinlage ersichtlich.

Ereignisse nach Bilanzstichtag

Es gab keine wesentlichen Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Rechtsstreitigkeiten

Es gab keine Rechtsstreitigkeiten.

Änderungen Fondsvertrag

Es gab keine Änderungen des Fondsvertrags noch bestehen gegenwärtig offene Auslegungsfragen von Gesetz und Fondsvertrag.

Wüest Partner AG, Bleicherweg 5, 8001 Zürich

PvB Pernet von Ballmoos AG
Zollikerstrasse 226
8008 Zürich

Zürich, 7. April 2026

PMT Swiss Real Estate L-QIF
Limited Qualified Investor Fund (L-QIF)
Bericht des unabhängigen Schätzungsexperten

Auftrag

Im Auftrag der PvB Pernet von Ballmoos AG hat die Wüest Partner AG (Wüest Partner) die von der PMT Swiss Real Estate L-QIF Fonds, Limited Qualified Investor Fund (L-QIF), gehaltenen Liegenschaften zum Zweck der Rechnungslegung per Stichtag 31. Dezember 2025 bewertet. Das Immobilien-Portfolio umfasst per Stichtag 3 Liegenschaften (1 Bestandsliegenschaft und 2 angefangene Bauten).

Referenz-Nummer
127118.2506

Grundlagen der Bewertung

Die bewertungsrelevanten Unterlagen wurden durch die Fondsleitung PvB Pernet von Ballmoos AG, bzw. durch die zuständige Portfoliomanagerin PMT Management AG, aufbereitet. Die Bewertungen basieren einerseits auf der Beurteilung und Analyse dieser Unterlagen, turnusgemässen Besichtigungen vor Ort sowie der Einschätzung der allgemeinen und spezifischen Marktsituation je Liegenschaft.

Bewertungsstandards

Wüest Partner AG bestätigt, dass die Bewertungen den gesetzlichen Vorschriften des Kollektivanlagengesetzes (KAG) und der Kollektivanlagenverordnung (KKV) sowie den Richtlinien der Asset Management Association Switzerland (AMAS) entsprechen und ferner im Einklang stehen mit den branchenüblichen Bewertungsstandards. In Anlehnung an die Swiss Valuation Standards versteht sich der je Liegenschaft ausgewiesene Marktwert als «Fair Value», d.h. dem unter normalen Verhältnissen im aktuellen Marktumfeld wahrscheinlich erzielbaren Verkaufspreis ohne Berücksichtigung allfälliger Transaktionskosten.

Bewertungsmethode

Sämtliche Liegenschaften wurden einheitlich mittels der Discounted Cashflow-Methode (DCF) bewertet. Bei der DCF-Methode wird der Marktwert einer Immobilie durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den Stichtag diskontierten Nettoerträge bestimmt. Die Diskontierung erfolgt je Liegenschaft marktgerecht und risikoadjustiert, d.h. unter Berücksichtigung ihrer individuellen Chancen und Risiken.

Im Rahmen der Bewertung erfolgt eine detaillierte Analyse und Beurteilung der einzelnen Ertrags- und Kostenpositionen.

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

1 / 2



Bewertungsergebnis

Per 31.12.2025 wird der Marktwert des Gesamtportfolios auf CHF 115.075 Mio. geschätzt. Gegenüber der Bewertung per 30.06.2025 (Marktwert CHF 95.910 Mio.) hat sich der Marktwert um CHF 19.165 Mio. erhöht.

Die in den Bewertungen verwendeten Diskontierungssätze beruhen auf einer laufenden Beobachtung des Immobilienmarktes. Der durchschnittliche, marktwertgewichtete reale Diskontierungssatz der Liegenschaften wird mit 2.88% ausgewiesen.

Unabhängigkeit und Vertraulichkeit

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von Wüest Partner erfolgte die Bewertung der bewerteten Liegenschaften unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. Wüest Partner übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Zürich, 7. April 2026

Wüest Partner AG

Matthias Weber | Partner
Chartered Surveyor MRICS
RICS Registered Valuer

Dr. Julla Selberherr | Partnerin
Chartered Surveyor MRICS
RICS Registered Valuer



Deloitte.

Deloitte AG
Pfingstweidstrasse 11
8005 Zürich
Schweiz

Telefon: +41 (0)58 279 6000
Fax: +41 (0)58 279 6600
www.deloitte.ch

Kurzbericht der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft
An den Verwaltungsrat der Fondsleitung zur Jahresrechnung des

PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF, ZÜRICH

Bericht zur Prüfung der Jahresrechnung

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung des Limited Qualified Investor Funds (L-QIF) PMT Swiss Real Estate L-QIF Fund bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das den Zeitraum vom 29. November 2024 bis zum 31. Dezember 2025 umfassende Geschäftsjahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art. 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) (Seiten 5 – 6 und 11 – 19) geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der kollektivanlagen-gesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind vom L-QIF sowie der Fondsleitung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den für Abschlussprüfungen von Gesellschaften des öffentlichen Interesses relevanten Anforderungen des Berufsstands. Wir haben auch unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Jahresbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

Verantwortlichkeiten des Verwaltungsrates der Fondsleitung für die Jahresrechnung

Der Verwaltungsrat der Fondsleitung ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Kollektivanlagengesetz, den dazugehörigen Verordnungen sowie dem Fondsvertrag und für die internen Kontrollen, die der Verwaltungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.



Verantwortlichkeiten der kollektivanlagengesetzlichen Prüfgesellschaft für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von für die Prüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen des L-QIF abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.

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

Deloitte AG

Christian Weber
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Prüfer

Matthias Flemming
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 30. April 2026

Beilage

- Jahresrechnung bestehend aus der Vermögensrechnung zum 31. Dezember 2025, der Erfolgsrechnung für das, den Zeitraum vom 29. November 2024 bis zum 31. Dezember 2025 umfassende Geschäftsjahr, den Angaben über die Verwendung des Erfolges und die Offenlegung der Kosten sowie den weiteren Angaben gemäss Art. 89 Abs. 1 Bst. b-h und Art 90 des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG)

