



**PMT Swiss Real Estate L-QIF  
Halbjahresbericht 2025**

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

### **Ungeprüfter Halbjahresbericht per 30. Juni 2025**

Der Halbjahresbericht 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
Portfolio per 30. Juni 2025	7
Im Fokus	8
Vermögensrechnung	9
Erfolgsrechnung	10
Anhang	11



## Auf einen Blick – die wichtigsten Zahlen

<b>Eckdaten</b>	<b>Einheit</b>	<b>30.06.2025</b>
Valorennummer		138658593
ISIN		CH1386585934
Erstliberierung		29.11.2024
Anteile im Umlauf	Anzahl	603'695
Rückgabe von Anteilen	Anzahl	-
Inventarwert pro Anteil	CHF	101.16
Diskontierungssatz real / nominal	%	3.21 / 4.24
<b>Vermögensrechnung</b>		<b>30.06.2025</b>
Verkehrswert der Liegenschaften	CHF	95'910'000
Gesamtfondsvermögen (GAV)	CHF	112'652'013
<b>Erfolgsrechnung</b>		<b>29.11.2024 - 30.06.2025</b>
Mietzinseinnahmen	CHF	1'183'377
Nettoertrag	CHF	165'697
<b>Kennzahlen gemäss AMAS</b>		<b>30.06.2025</b>
Mietzinsausfallrate	%	0.0
Fremdfinanzierungsquote	%	41.9
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	54.9
Fondsbetriebsaufwandquote (TER <sub>REF</sub> GAV)	%	0.73
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	1.86
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	1.39
Ausschüttungsrendite <sup>2</sup>	%	n.a
Ausschüttungsquote <sup>2</sup>	%	n.a
Agio/Disagio <sup>3</sup>	%	n.a
Performance <sup>3</sup>	%	1.16
Anlagerendite <sup>1</sup>	%	1.16
Restlaufzeit fixierter Mietverträge (WAULT)	Jahre	12.5

<sup>1</sup>Anlagerendite berechnet für die Periode vom 29.11.2024 - 30.06.2025.

<sup>2</sup>Seit der Lancierung wurde keine Ausschüttung vorgenommen, weshalb die Kennzahlen Ausschüttungsrendite und Ausschüttungsquote nicht ausgewiesen werden können.

<sup>3</sup>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.

## 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 Georg Reichelmeier Marc Bischofberger
Depotbank und Zahlstelle	Banque Cantonale Vaudoise, Postfach 300, 1001 Lausanne
Revisionsstelle	Deloitte AG, Pfingstweidstrasse 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
<b>Delegierte Teilaufgaben</b>	
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

## Portfolio per 30. Juni 2025

### Dällikon

Das Logistikzentrum „Novolog“ stellt mit rund 15'787m<sup>2</sup> 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 über 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 Dorfkerns, 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, wovon 89 im Stockwerkeigentum realisiert werden sowie rund 5'200 m<sup>2</sup> flexibel nutzbare Gewerbefläche, davon sind bereits heute 1'776m<sup>2</sup> an einen Food-Retailer vermietet sind. 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

### Brüttseller-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 und wird im Juli 2025 vorliegen. Im Zuge dieser **Überarbeitung** wurden 89 Wohneinheiten vom ursprünglich vorgesehenen Mietsegment in das Stockwerkeigentumssegment überführt. Mit dem erfolgreichen Abschluss dieser Planungsphase wird nun die Finalisierung des Totalunternehmervertrags im 3. Quartal angestrebt.

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 Garantiemanagement ermöglicht.

Ergänzend hat das Management-Team ein **Qualitätssicherungsteam** etabliert. Ziel dieses Gremiums ist es, das Bauprojekt einer umfassenden und kritischen Prüfung zu unterziehen und – wo erforderlich – zusätzliche Optimierungsmassnahmen zu initiieren.

Abschliessend konnte die **Projektfinanzierung** erfolgreich abgeschlossen werden, womit eine

gesicherte finanzielle Grundlage für die Umsetzung des Gesamtprojekts gewährleistet ist.

### 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 vorherrschenden 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 werden genutzt, um die Anlage bestmöglich einzustellen und die Mieterzufriedenheit weiter zu erhöhen.



## Vermögensrechnung

	30.06.2025
Kasse, Post- und Bankguthaben auf Sicht, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	13'380'620
Bankguthaben auf Zeit, einschliesslich Treuhandanlagen bei Drittbanken	-
Kurzfristige festverzinsliche Effekten, aufgeteilt in:	-
- Sicherstellung von Bauvorhaben (Art. 90 KKV 64)	-
- Übrige (Art. 89 KKV)	-
Grundstücke, aufgeteilt in:	95'910'000
- Kommerziell genutzte Liegenschaften	54'410'000
- Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte, und angefangene Bauten	41'500'000
Derivative Finanzinstrumente	-
Sonstige Vermögenswerte	3'361'393
<b>Gesamtfondsvermögen</b>	<b>112'652'013</b>
kurzfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	-11'988'444
- kurzfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-8'662'500
- kurzfristige sonstige Verbindlichkeiten	-3'325'944
Langfristige Verbindlichkeiten, aufgeteilt in:	-31'550'000
- langfristige verzinsliche Hypotheken und andere hypothekarisch sichergestellte Verbindlichkeiten	-31'550'000
- langfristige verzinsliche Darlehen und Kredite	-
- langfristige sonstige Verbindlichkeiten	-
Anteile der Minderheitsaktionäre an Immobiliengesellschaften	-
<b>Nettofondsvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>69'113'569</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	-8'041'264
<b>Nettofondsvermögen</b>	<b>61'072'306</b>

Veränderung des Nettofondsvermögens	01.11.2024 - 30.06.2025
<b>Nettofondsvermögen zu Beginn der Berichtsperiode</b>	-
Saldo aus Anteilverkehr	60'369'500
Vorträge / Kosten aus Sacheinlage	-418'969
Ertragsausschüttungen verrechnungssteuerpflichtig	-
verrechnungssteuerfreie Ausschüttungen (Kapital- & bereits versteuerte Erträge)	-
Gesamterfolg	1'121'774
<b>Nettofondsvermögen am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>61'072'306</b>

Entwicklung der Anteile im Umlauf	01.11.2024 - 30.06.2025
Anzahl Anteile im Umlauf zu Beginn der Berichtsperiode	-
Ausgabe von Anteilen	603'695
Rücknahme von Anteilen	-
<b>Anzahl Anteile im Umlauf am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>603'695</b>
<b>Inventarwert pro Anteil in CHF am Ende der Berichtsperiode</b>	<b>101.16</b>

## Erfolgsrechnung

01.11.2024 – 30.06.2025

Erträge der Bank- und Postguthaben	3'439
Negativzinsen auf Bankguthaben	-
Erträge der kurzfristigen festverzinslichen Effekten	-
Mietzinseinnahmen (erzielte Bruttoerträge)	1'183'377
Aktiviere Bauzinsen	-
Sonstige Erträge	-
Einkauf in laufende Nettoerträge bei der Ausgabe von Anteilen	-
<b>Total Erträge</b>	<b>1'186'817</b>
Hypothekarzinsen und Zinsen aus hypothekarisch sichergestellten Verbindlichkeiten	-445'136
Sonstige Passivzinsen	-
Unterhalt und Reparaturen	-2'929
Liegenschaftenverwaltung, aufgeteilt in:	-5'219
- <i>Liegenschaftsaufwand</i>	-4'439
- <i>Verwaltungsaufwand</i>	-780
Schätzungs- und Prüfaufwand	-9'648
Rechts- und Beratungskosten (einschliesslich Steuerberatung) <sup>1</sup>	-128'855
Abschreibungen auf Grundstücken	-
Rückstellungen für künftige Reparaturen	-
Kapital- & Gewinnsteuern	-38'537
Reglementarische Vergütungen an:	-386'880
- <i>die Fondsleitung</i>	-360'444
- <i>die Depotbank</i>	-16'031
- <i>die Immobilienverwalterin beziehungsweise den -verwalter</i>	-10'404
- <i>weitere Dritte</i>	-
Sonstige Aufwendungen	-3'917
Ausrichtung laufender Nettoerträge bei der Rücknahme von Anteilen	-
<b>Total Aufwände</b>	<b>-1'021'120</b>
<b>Nettoertrag</b>	<b>165'697</b>
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>165'697</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne und -verluste einschliesslich Liquidationssteuern	956'077
<b>Gesamterfolg</b>	<b>1'121'774</b>

<sup>1</sup> Rechts- & Beratungskosten beinhalten rund CHF 40'000.- einmalige Produktelancierungskosten sowie rund CHF 70'000.- einmalige Kosten durch Konsolidierungseffekte.

Allfällige Abweichungen in den Totalisierungen sind auf Rundungsdifferenzen zurückzuführen.

## Anhang

### 1. Inventar der Liegenschaften

Ort, Adresse	Eigentums- verhältnis	Gestehungs- kosten in CHF	Verkehrs- wert in CHF	Mietzins- einnahmen in CHF
<b>Kommerziell genutzte Liegenschaften</b>				
8108 Dällikon, Buchserstrasse 25	Alleineigentum	53'590'000	54'410'000	1'183'377
<b>Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten</b>				
8306 Wangen-Brüttisellen, Zürichstrasse 57	Alleineigentum	41'026'854	41'500'000	-
Total kommerziell genutzte Liegenschaften		53'590'000	54'410'000	1'183'377
Total Bauland, einschliesslich Abbruchobjekte und angefangene Bauten		41'026'854	41'500'000	-
<b>Total Liegenschaften</b>		<b>94'616'854</b>	<b>95'910'000</b>	<b>1'183'377</b>

### 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 Marktrendite 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 %
<b>Vergütungen und Nebenkosten zulasten der Anleger</b>		
Ausgabekommission von Anteilen	2.50%	0.000%
Rücknahmekommission von Anteilen	2.50%	0.000%
<b>Nebenkosten zu Gunsten des Fondsvermögens</b>		
Zuschlag zum NAV bei Ausgabe von Anteilen	2.00%	n.a.
Abschlag vom NAV bei Rückgabe von Anteilen	2.00%	n.a.
<b>Vergütungen und Nebenkosten zulasten des Fondsvermögens</b>		
<b>Die Fondsleitung</b>		
Verwaltungskommission in % des Fondsvermögens (GAV)	2.00%	0.544%
An- / Verkaufsentschädigung in % des Kaufpreises	3.00%	n.a.
Entschädigung Sacheinlagen in % des Übernahmepreises	2.00%	1.060%
Baukommission in % der Baukosten	5.00%	0.746%
<b>Die Depotbank</b>		
Depotbankkommission in % des Nettofondsvermögens (NAV)	0.10%	0.045%
<b>Die Liegenschaftsverwaltung</b>		
Liegenschaftsverwaltungskosten in % der jährlichen Bruttomietzinseinnahmen	5.00%	0.879%

**6. Vertragliche Zahlungsverpflichtungen nach dem Bilanzstichtag**

	Betrag in CHF
für Grundstückkäufe	-
für Bauaufträge und Investitionen in Liegenschaften	35'188'480

**7. Langfristige Verbindlichkeiten**

	Betrag in CHF
Fälligkeit 1 – 5 Jahre	31'550'000
Fälligkeit > 5 Jahre	-

## 8. Anlagen

	Betrag in CHF
<b>Bewertungskategorien</b>	
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	95'510'000

## 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%	31'550'000
Geldmarkthypothek	monatlich kündbar	0.92%	8'662'500

### 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

## 10. Käufe und Verkäufe von Grundstücken

### Käufe

Liegenschaft	Kanton	Eigentumsverhältnis	Eigentumsübertrag
Buchserstrasse 25, 8108 Dällikon <sup>1,2</sup>	Zürich	Alleineigentum	29.11.2024
Zürichstrasse 57, 8306 Wangen-Brüttisellen <sup>1,2</sup>	Zürich	Alleineigentum	29.11.2024

<sup>1</sup> Transaktion unter Nahestehenden

<sup>2</sup> 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	15.69
TNT Swiss Post GmbH	80.92

## 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.

