

MEDIENMITTEILUNG

Frauenfeld, 31. August 2026

PMT Swiss Real Estate L-QIF mit erfolgreichem ersten Halbjahr 2026

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF ist ein Limited Qualified Investor Fund (L-QIF). Er verfügt weder über eine Bewilligung noch über eine Genehmigung der FINMA und wird auch nicht von ihr beaufsichtigt. Er steht ausschliesslich professionellen Kundinnen und Kunden nach Art. 4 Abs. 3 lit. a–h FIDLEG offen. Diese Mitteilung ist Werbung im Sinne von Art. 68 FIDLEG.

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2026 zurück. Der Nettoinventarwert je Anteil stieg per 30. Juni 2026 auf CHF 111.43, was einer Anlagerendite von 7.15% in der Berichtsperiode entspricht. Seit der Lancierung am 29. November 2024 beläuft sich der Total Return damit auf 11.43%. Wesentlicher Werttreiber war der schlüsselfertige Teilverkauf der Häuser B und C der Überbauung «Brüttiseller Tor» an die Suva.

Getragen wird diese Entwicklung von der PMT Management AG, die den Fonds betreut. Die Gesellschaft verwaltet aktuell Assets under Management von rund CHF 400 Mio. und begleitet im Auftrag ihrer Kunden über 20 Bauprojekte. Allein im PMT Swiss Real Estate L-QIF werden in den kommenden Jahren zusätzlich rund CHF 160 Mio. in Projekte investiert, wodurch das Wachstum von Fonds und Gesellschaft weiter vorangetrieben wird.

Die Highlights des ersten Halbjahres 2026 im Überblick

- Anlagerendite von **7.15%** in der Berichtsperiode; NAV je Anteil steigt auf CHF **111.43** (per 31.12.2025: CHF 104.00), Total Return seit Lancierung (29.11.2024) **11.43%**
- Gesamterfolg von CHF **4.49 Mio.** (Vorperiode 29.11.2024–31.12.2025: CHF 2.83 Mio.)
- Marktwert des Immobilienportfolios um CHF **24.9 Mio.** auf CHF **140.0 Mio.** erhöht
- Fondsbetriebsaufwandquote **TER (GAV)** auf Zielwert von **0.70%** gesenkt (per 31.12.2025: 0.76%)
- Schlüsselfertiger Teilverkauf der Häuser B und C «Brüttiseller Tor» an die Suva – deutliche Reduktion des Projektrisikos
- Vermietungsstand bei **100%**; WAULT von **11.45 Jahren**

Erfolgreiches erstes Halbjahr und gesteigertes Ergebnis

Der Nettoinventarwert (NAV) je Anteil des PMT Swiss Real Estate L-QIF stieg per 30. Juni 2026 auf **CHF 111.43**, nach CHF 104.00 zum Jahresende 2025 – ein Zuwachs von CHF 7.43 je Anteil. Die Anlagerendite belief sich in der Berichtsperiode auf **7.15%**; der Total Return seit Lancierung am 29. November 2024 beträgt per 30. Juni 2026 **11.43%**. Der Gesamterfolg erreichte **CHF 4.49 Mio.** und wurde massgeblich durch nicht realisierte Kapitalgewinne (inkl. Liquidationssteuern) von rund CHF 4.43 Mio. getragen.

Die Mietzinseinnahmen beliefen sich im ersten Halbjahr 2026 auf **CHF 1.02 Mio.** Wesentlicher Treiber der positiven Ergebnisentwicklung war der erfolgreiche Teilverkauf der Überbauung «Brüttiseller Tor», der einen Teil des erwirtschafteten Mehrwerts frühzeitig in den Aufwertungen abbildet und zugleich das Risikoprofil des Fonds deutlich reduziert hat.

Teilverkauf «Brüttiseller Tor» an die Suva

Die im Bau befindlichen Häuser B und C der Überbauung «Brüttiseller Tor» in Wangen-Brüttisellen wurden im Mai schlüsselfertig an die Suva veräussert; die Eigentumsübertragung ist für Herbst 2029 vorgesehen.

Für die Anleger bedeutet die Transaktion ein deutlich reduziertes Projektrisiko sowie, über die im Fonds verbleibenden Häuser A und D, ein hochwertiges Neubauprojekt, ohne dass hierfür weiteres Eigenkapital alloziert werden muss. Das Gesamtensemble «Brüttiseller Tor» umfasst vier eigenständige Hochhäuser auf rund 7'744 m² Grundstücksfläche mit insgesamt 181 Wohnungen und rund 5'100 m² Büro- und Gewerbefläche.

Immobilienportfolio

Der Marktwert des Immobilienportfolios erhöhte sich im ersten Halbjahr 2026 von CHF 115.1 Mio. auf **CHF 140.0 Mio.** Der Zuwachs von CHF 24.9 Mio. resultiert im Wesentlichen aus Investitionen von CHF 19.0 Mio. in das Bauprojekt «Brüttiseller Tor» sowie Aufwertungen von CHF 5.9 Mio. Marktbedingt reduzierte sich der durchschnittliche reale Diskontsatz von 2.9% auf 2.8%, was die Bewertungen zusätzlich stützte.

Das Portfolio umfasst per Stichtag zwei Liegenschaften: das 2023 fertiggestellte Logistik- und Retailzentrum «Novolog» in Dällikon mit rund 15'787 m² sowie das Bauprojekt «Brüttiseller Tor». Das Objekt in Dällikon überzeugt mit einer gewichteten durchschnittlichen Restlaufzeit der Mietverträge (WAULT) von rund 11.5 Jahren und den beiden äusserst bonitätsstarken Hauptmietern Coop und FedEx (TNT Swiss Post). Der jährliche Mietertrag in Dällikon konnte indexierungsbedingt von CHF 2.10 Mio. auf CHF 2.14 Mio. gesteigert werden.

Ziel Fondsbetriebsaufwandquote (TER) bereits im zweiten Geschäftsjahr erreicht

Die Fondsbetriebsaufwandquote (TER) entwickelte sich positiv: Die TER (GAV) reduzierte sich auf den Zielwert von **0.70%** (per 31.12.2025: 0.76%). Die tiefere Kostenquote ist Ausdruck des konsequenten Kostenmanagements sowie zunehmender Skaleneffekte und kommt unmittelbar den Anlegerinnen und Anlegern zugute.

Finanzierung und Kapitalstruktur

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF verfügt über eine solide Kapitalstruktur. Die Fremdfinanzierungsquote lag per 30. Juni 2026 bei **37.47%** (per 31.12.2025: 39.32%) und damit innerhalb der für einen L-QIF zulässigen Bandbreite von bis zu 50%. Das Gesamtfondsvermögen (GAV) wuchs auf CHF 177.4 Mio. (31.12.2025: CHF 120.0 Mio.) und das Nettofondsvermögen (NAV) von CHF 62.8 Mio. per 31.12.2025 auf CHF 67.3 Mio. per 30.06.2026.

Ausblick

Im ersten Halbjahr konnte in einem kompetitiven Umfeld eine vielversprechende Projektpipeline aufgebaut werden, die wesentlich zur Wertschöpfung der kommenden Jahre beitragen wird. Zur Finanzierung dieser Pipeline ist im zweiten Halbjahr 2026 eine Kapitalerhöhung geplant. Die Pipeline setzt sich aus Bestandsliegenschaften mit Entwicklungspotenzial sowie ausgewählten Grundstücken mit substanziellem Neubaupotenzial zusammen. Die Wertschöpfung ergibt sich dabei aus den teilweise vorhandenen Mietzinseinnahmen bis zum Baubeginn, der projektbezogenen Aufwertung während der Entwicklungs- und Realisierungsphase, Teilverkäufen sowie der stetigen Ausschüttungsrendite nach Fertigstellung und Vermietung.

Nach dem Bilanzstichtag konnte in Chur eine entsprechende Bestandsliegenschaft mit Aufstockungspotenzial beurkundet werden. Bis zur Realisierung des Bauprojekts sichert sie dem Fonds stabile Erträge von rund CHF 0.9 Mio. p.a. Im Rahmen der Entwicklung entstehen bis zu 40 Wohnungen, die nach Fertigstellung rund 70% der Gesamteinnahmen ausmachen; die übrigen 30% entfallen auf Gewerbe- und Verkaufsflächen sowie die bereits bestehende Tankstellennutzung.

Medienkontakt

PMT Management AG

Ramon Scussel, Mitglied der Geschäftsleitung & Partner

Schulstrasse 4, 8500 Frauenfeld

+41 41 546 82 30 | info@pmt.swiss | www.pmt.swiss

Kennzahlen im Überblick

Kennzahl	30.06.2026	31.12.2025
Eckdaten / Bewertung		
Inventarwert pro Anteil (CHF)	111.43	104.00
Anteile im Umlauf (Anzahl)	603'695	603'695
Diskontierungssatz real (%)	2.81	2.90
Diskontierungssatz nominal (%)	3.84	–
Vermögensrechnung		
Verkehrswert der Liegenschaften (CHF)	139'983'000	115'075'000
Gesamtfondsvermögen / GAV (CHF)	177'356'386	120'036'637
Nettofondsvermögen / NAV (CHF)	67'272'195	62'784'951
Fremdfinanzierungsquote (%)	37.47	39.32
Anzahl Liegenschaften	2	2
Erfolgsrechnung¹		
Mietzinseinnahmen (CHF)	1'016'042	2'231'479
Nettoertrag (CHF)	58'377	152'023
Nicht realisierte Kapitalgewinne (CHF)	4'428'868	2'682'396
Gesamterfolg (CHF)	4'487'245	2'834'419
Fondsbetriebsaufwandquote TER (GAV) (%)	0.70	0.76
Kennzahlen gemäss AMAS²		
Anlagerendite / Performance (%)	7.15	4.00
Betriebsgewinnmarge / EBIT-Marge (%)	46.56	44.78
Eigenkapitalrendite / ROE (%)	7.15	4.00
Mietzinsausfallrate (%)	0.00	0.00
Restlaufzeit Mietverträge / WAULT (Jahre)	11.45	11.94

¹ Erfolgsrechnung: Berichtsperiode 01.01.2026–30.06.2026; Vorperiode 29.11.2024–31.12.2025 (verlängertes erstes Geschäftsjahr seit Lancierung). Die Perioden sind daher nur eingeschränkt vergleichbar.

² AMAS-Kennzahlen berechnet für die Periode 01.01.2026–30.06.2026 ohne Annualisierung. Seit Lancierung wurde keine Ausschüttung vorgenommen; Ausschüttungsrendite und -quote werden daher nicht ausgewiesen. Da kein Handel zwischen Anlegern stattfand, entspricht der Preis dem NAV; es besteht kein Agio/Disagio, und die Performance entspricht der Anlagerendite. Sämtliche Zahlen sind ungeprüft.

Über den PMT Swiss Real Estate L-QIF

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF ist ein Schweizer Anlagefonds in der Rechtsform eines Limited Qualified Investor Fund (L-QIF) im Sinne des Bundesgesetzes über die kollektiven Kapitalanlagen (KAG) und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger. Der Fonds investiert in Bauprojekte, neuwertige Bestandsliegenschaften sowie sanierungsbedürftige Objekte mit Potenzial und strebt eine strategische Langzeitausrichtung von rund 70% Bestandsliegenschaften und 30% Entwicklungsobjekten mit Fokus auf Wohnen an. Ziel ist eine attraktive, stetige Ausschüttungsrendite ergänzt um Zusatzrenditen aus der Projektstätigkeit sowie der teilweisen Veräusserung von Objekten oder STWE-Einheiten. Als L-QIF verfügt der Fonds über keine Genehmigung der FINMA und steht nicht unter deren Aufsicht; die Fondsanteile sind nicht an einer Börse kotiert. Fondsleitung: Pvb Pernet von Ballmoos AG, Zürich. Depotbank und Zahlstelle: Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne. Revisionsstelle: Deloitte AG. Unabhängige Schätzungsexpertin: Wüest Partner AG. Weitere delegierte Aufgaben (u. a. Transaktionen, Bauprojekte, Rechnungswesen, Steuern, Bewirtschaftung, Controlling und Reporting): PMT Management AG, Frauenfeld. Valor 138658593; ISIN CH1386585934.

Über die PMT Management AG

Die PMT Management AG ist eine Anbieterin von Immobiliendienstleistungen und Projektentwicklungen. Sie begleitet institutionelle und private Investoren über den gesamten Immobilienzyklus – von der Akquisition und Strukturierung über die Entwicklung und Realisierung bis hin zur laufenden Bewirtschaftung und Portfoliooptimierung.

Aktuell betreut die PMT Assets under Management von rund CHF 400 Mio. Im PMT Swiss Real Estate L-QIF werden in den kommenden Jahren zusätzlich rund CHF 160 Mio. an Projektkosten verbaut, was das rasche Wachstum der Gesellschaft weiter vorantreibt. Darüber hinaus betreut die PMT im Auftrag ihrer Kunden über 20 Bauprojekte.

Disclaimer

Diese Medienmitteilung dient ausschliesslich Informationszwecken und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anlegerinnen und Anleger mit Sitz oder Wohnsitz in der Schweiz im Sinne des schweizerischen Kollektivanlagengesetzes (KAG) in Verbindung mit dem Finanzdienstleistungsgesetz (FIDLEG). Beim PMT Swiss Real Estate L-QIF handelt es sich um einen Limited Qualified Investor Fund (L-QIF), der weder über eine Genehmigung der Eidgenössischen Finanzmarktaufsicht (FINMA) verfügt noch von dieser beaufsichtigt wird.

Die Fondsanteile sind nicht an einer Börse kotiert; diese Mitteilung stellt daher keine Ad-hoc-Mitteilung im Sinne des Kotierungsreglements der SIX Swiss Exchange dar.

Für den Fonds bestehen weder ein Prospekt noch ein Basisinformationsblatt, da er ausschliesslich professionellen Kundinnen und Kunden offensteht. Diese Medienmitteilung stellt weder einen Prospekt noch ein Basisinformationsblatt dar und ist weder ein Angebot noch eine Aufforderung oder Empfehlung zum Kauf, zur Zeichnung oder zur Rückgabe von Fondsanteilen.

Sie stellt insbesondere kein Angebot und keine Einladung zur Zeichnung von Anteilen im Rahmen der erwähnten geplanten Kapitalerhöhung dar; deren Durchführung, Zeitpunkt und Modalitäten stehen nicht fest. Angaben in diesem Dokument ersetzen keine individuelle Anlage-, Rechts- oder Steuerberatung. Massgeblich für einen Anlageentscheid sind ausschliesslich die jeweils gültigen rechtlichen Dokumente, insbesondere der Fondsvertrag inklusive Anhang sowie der Halbjahres- und der Jahresbericht, welche kostenlos bei der Fondsleitung (PvB Pernet von Ballmoos AG, Zürich) sowie bei der Depotbank (Banque Cantonale Vaudoise, Lausanne) bezogen werden können.

Sämtliche in dieser Mitteilung enthaltenen Zahlen sind ungeprüft und beziehen sich auf den ungeprüften Halbjahresbericht per 30. Juni 2026. Anlagen in Finanzprodukte sind mit Risiken verbunden, wozu auch der potenzielle Verlust des eingesetzten Kapitals gehört. Die in der Vergangenheit erzielte Wertentwicklung ist kein zuverlässiger Indikator für aktuelle oder zukünftige Ergebnisse und lässt die bei Ausgabe und Rücknahme von Anteilen erhobenen Kommissionen und Kosten unberücksichtigt. Immobilienanlagen sind illiquid; die Rückgabe von Anteilen ist nach Massgabe des Fondsvertrags nur unter Einhaltung der dort vorgesehenen Kündigungsfristen und Termine möglich.

Diese Mitteilung kann zukunftsgerichtete Aussagen enthalten, die auf Einschätzungen und Annahmen zum Zeitpunkt der Erstellung beruhen und mit Risiken und Unsicherheiten verbunden sind; für die tatsächliche Entwicklung wird keine Gewähr übernommen.

Dieses Dokument ist einzig für die Verbreitung in der Schweiz bestimmt und darf nicht an Dritte weitergegeben werden. Es darf insbesondere weder in die Vereinigten Staaten von Amerika versandt oder mitgenommen noch an US-Personen (im Sinne von Regulation S des US Securities Act von 1933 in dessen jeweils gültiger Fassung) abgegeben werden. Gleiches gilt für sämtliche Staaten und Länder, in denen ein solcher Vertrieb untersagt ist.