



Mvestir Partners SA

Die Spezialisten für indirekte Schweizer
Immobilienanlagen

Detailliertes Factsheet: PMT Swiss Real Estate L-QIF

Ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Anlagefonds



PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

Im November 2024 wurde der PMT Swiss Real Estate L-QIF, der erste Immobilien-L-QIF der Schweiz, aufgelegt. Über diesen Fonds erhalten qualifizierte Investoren Zugang zu flexiblen und effizienten Anlagen im Immobiliensektor. Ein L-QIF bietet Flexibilität in Bezug auf die Anlagerichtlinien und die Verschuldungsquote. Mit anderen Worten: Diese Art Fonds ermöglicht mehr Effizienz bei der Finanzierung von Bestandsliegenschaften (Fremdfinanzierungsquote bis zu 50%), der Liquiditätsplanung und bei der Realisierung von Bau- und Entwicklungsprojekten (mit oder ohne Baubewilligung).

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF wird von der PMT Management AG verwaltet. Begleitet wird er von der unabhängigen Fondsleitung PvB Pernet von Ballmoos AG und der Waadtländer Kantonalbank als Depotbank, die beide von der FINMA reguliert werden.

Dieser Fonds wurde ursprünglich für einen Club Deal geschaffen und durch die Kombination einer Kapital- und einer Sacheinlage lanciert. Er investiert in bebaute oder unbebaute Grundstücke, in Bauprojekte und in Bestandsliegenschaften mit Wertschöpfungspotenzial oder wächst durch Sacheinlagen. Dabei bestehen in Sachen Diversifikation und Anlagerichtlinien keine Einschränkungen. Die Investoren profitieren somit von regelmässigen Cashflows sowie von Kapitalgewinnen aus Entwicklungen.

Die Verwalterin PMT Management AG hat **eine Kapitalerhöhung über CHF 100 Millionen beschlossen, die im Juni 2025 stattfinden soll**. Mit dieser Kapitalerhöhung sollen in den nächsten Monaten ungefähr CHF 140 Millionen in Bestandsliegenschaften investiert werden, die regelmässige Cashflows generieren und in den nächsten 5 bis 10 Jahren eine Neupositionierung und/oder Sanierung benötigen. Zudem beabsichtigt die Verwalterin CHF 40 Millionen in laufende Bauprojekte zu investieren.

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF will bis 2029 ein Volumen von CHF 1 Milliarde erreichen – dies dank dem breiten Netzwerk der PMT Management AG, das Zugang zu Off-Market-Deals für bestehende Immobilien mit Potenzial und für unbebaute Grundstücke bietet.

INVESTIR PARTNERS SA

Die Investir Partners SA ist auf die quantitative und qualitative Analyse indirekter Schweizer Immobilienanlagen und insbesondere nicht kotierter Produkte spezialisiert.



Dank der exklusiven hauseigenen Datenbank und der langjährigen Erfahrung ihrer Mitarbeitenden im Bereich indirekter Immobilienanlagen, insbesondere bei der Produktauswahl, bietet die IMvestir Partners SA alles, was für die Erarbeitung einer Asset Allocation für kollektive Immobilienanlagen benötigt wird.

Das Produkt PMT Swiss Real Estate L-QIF wurde eingehend analysiert. Für weitere Auskünfte steht Ihnen die IMvestir Partners SA gerne zur Verfügung.

MANAGEMENTSTIL «VALUE-ADDED»: «INVESTITIONEN IN BESTEHENDE RENDITELIEGENSCHAFTEN MIT WERTSCHÖPFUNGSPOTENZIAL SOWIE IN BAU- UND ENTWICKLUNGSPROJEKTE (MIT ODER OHNE BAUBEWILLIGUNG) AN GUTEN LAGEN IN URBANEN GROSSZENTREN»

Das Team der PMT Management AG verfolgt eine **Value-Added**-Strategie. Es investiert aktiv in **veraltete Bestandsimmobilien, um diese aufzuwerten oder ihr Baupotenzial auszuschöpfen** und von regelmässigen Renditen zu profitieren, sowie in **Bauland**, um bereits in den ersten Phasen des Entwicklungsprozesses vor der Erteilung der Baubewilligung **an der Wertschöpfung zu partizipieren** (Kapitalgewinne).

Nach Abschluss der Bauarbeiten behält die Verwalterin in der Regel einen Teil der Objekte im Portfolio, um von regelmässigen Cashflows zu profitieren, und **verkauft aktiv einige StWE-Einheiten**, um so Zusatzrenditen für die Investoren zu erzielen.

ANLAGEZIEL DES PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

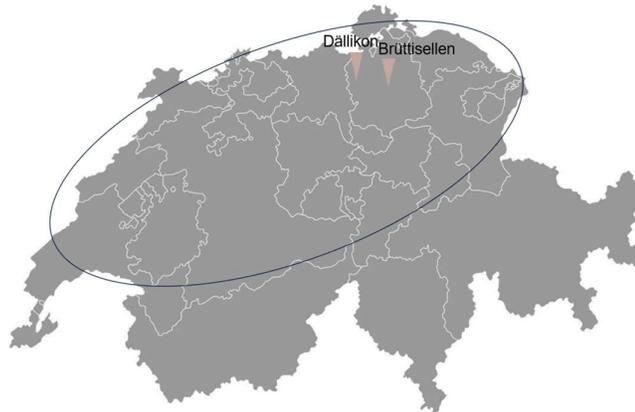
Die Anlagestrategie des Fonds besteht darin, zwischen **40 bis 80% in neue oder sanierte Liegenschaften**, zwecks Aufwertung und Erzielung zusätzlicher Erträge **20 bis 40% in Liegenschaften, die in den nächsten 5 bis 10 Jahren sanierungsbedürftig werden**, sowie **bis zu 30% in Entwicklungsobjekte** zu investieren.

Der Fonds soll vorwiegend aus **Wohn- (70%)** und Geschäftsliegenschaften (ohne Büros) bestehen.

Die Grösse der Bestandsliegenschaften soll zwischen **CHF 15 Millionen und CHF 100 Millionen** liegen. **Die Liegenschaften sollen eine Bruttorendite von mehr als 4% abwerfen. Durch die Aufnahme solcher Objekte in das Portfolio soll langfristig eine Ausschüttungsrendite von durchschnittlich 4% erzielt werden.**

Bauprojekte müssen nach der Fertigstellung eine **IRR von mindestens 6%** aufweisen.

Geografisch will der Fonds in erster Linie in Objekte an guten Lagen in urbanen Grosszentren entlang der Autobahnachse A1 in der Schweiz investieren. Die Objekte müssen ein **Makrolage-Rating von Wüest Partner von mindestens 3,5/5** haben.



Quelle: PMT Management AG

Ziel des Fonds ist es, bis 2029 **zu 70% in Renditeobjekte** mit stabilen Erträgen und **zu 30% in Bauprojekte** mit Potenzial für künftige Wertsteigerungen investiert zu sein.



PORTFOLIO PER 31.03.2025

Per 31.3.2025 weist das Portfolio einen **Marktwert von CHF 95,3 Millionen** auf. Es besteht aus einem **baubewilligten Grundstück in Brüttsellen (ZH)** mit einem Gesamtbauvolumen von CHF 165 Millionen sowie aus einer im Juni 2023 fertiggestellten **Logistikliegenschaft in Dällikon (ZH)** mit einem Marktwert von CHF 54,3 Millionen. Das Portfolio weist somit einen Anfangswert von ungefähr CHF 90 Millionen (ohne Baukosten) auf.

Portfolio as of 31.03.2025									
	Completion	Acquisition price	Construction costs	Total	Proceeds from sale	Market value	Gross Yield on MV	Gross Yield on production costs	IRR
Brüttseller Tor	2030	36 000 000	170 000 000	206 000 000	120 000 000	114 000 000	3.5%	4.0%	5.8%
Novolog Dällikon	2023	53 900 000	-	53 900 000	-	54 300 000	3.9%	3.9%	-
TOTAL		89 900 000	170 000 000	259 900 000	120 000 000	168 300 000	3.6%	4.0%	

Quelle: IMvestir Partners SA

Brüttseller Tor, Brüttsellen

Dieses baubewilligte Grundstück wurde als Sacheinlage eingebracht. Der Bau des Projekts begann Mitte Februar 2025. Es sollen 181 Wohneinheiten und 5 200 m² Gewerbefläche entstehen. Das Projekt befindet sich in einer Gemeinde mit rund 8 200 Einwohnern, die eine sehr hohe Lebensqualität in unmittelbarer Nähe der Stadt Zürich bietet. Gemäss Wüest Partner liegt das Makrolage-Rating des Objekts bei 4,5/5 und das Mikrolage-Rating bei 3,2/5.

Zur Entwicklung dieses Projekts ist in den nächsten Jahren folgender Kapitaleinsatz vorgesehen:

2025	2026	2027	2028	2029	2030	Total
17	15	26	4	7	12	80

Quelle: PMT Management AG

Nach Fertigstellung **werden ungefähr 50% dieses Projekts verkauft** (CHF 120 Millionen), woraus sich eine **IRR von 5,8%** ergeben dürfte.

Die restlichen Renditeobjekte dürften einen Marktwert von CHF 114 Millionen aufweisen und zu Mieteinnahmen von CHF 4 Millionen führen, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,5%** ergibt.

Dieses Projekt dürfte eine Ausschüttungsrendite von 3,8% abwerfen.



Novolog Dällikon

Die Liegenschaft wurde im Rahmen der Erstlancierung per Sacheinlage in den Fonds übernommen. Novolog ist ein im Jahr 2023 fertiggestelltes Logistikcenter mit insgesamt 15 787 m² Gewerbe- und Bürofläche. Die Immobilie weist einen WAULT von 12,2 Jahren auf und ist zu 100% an die AAA-Mieter Coop und FedEx vermietet. Gemäss Wüest Partner liegt das Makrolage-Rating des Objekts bei 4,1/5 und das Mikrolage-Rating bei 3,9/5. Der Marktwert der Liegenschaft beläuft sich auf CHF 54,3 Millionen Franken. Die Liegenschaft generiert Nettomieteinnahmen in Höhe von 2,1 Millionen Franken. Daraus ergibt sich eine **Gesamtrendite von 3,9% brutto**.

Diese Liegenschaft dürfte eine Ausschüttungsrendite von 4,3% abwerfen.

PIPELINE:

Dank seinem grossen Netzwerk befindet sich das Verwaltungsteam bei **10 bis 15 Projekten** (Investitionswert von CHF 200 Millionen) in der Deutschschweiz in fortgeschrittenen Akquisitionsverhandlungen.

Zur Illustration im Folgenden drei Projekte in fortgeschrittenen Verhandlungen:

Extract from pipeline as of 15.05.2025										
	Completion	Acquisition price	Gross yield on acquisition price	Construction costs	Total	Proceeds from sale	Expected Market value	Expected Gross Yield on MV	Gross Yield on production costs	IRR
Baschnagelareal Wettingen	2031	47 000 000	n/a*	90 000 000	137 000 000	116 000 000	41 700 000	3.4%	3.9%	5.9%
Entwicklungsprojekt Limmattal	2030	15 000 000	6.0%**	35 000 000	50 000 000		55 000 000	3.8%	4.2%	8.4%
Bestandesliegenschaft bei Luzern	1986	19 500 000	4.2%	8 900 000	28 400 000		30 600 000	3.7%	3.9%	6.2%
TOTAL		81 500 000		133 900 000	215 400 000	116 000 000	127 300 000	3.7%	4.0%	6.5%

*no rental income --> project with construction permit

**6% during interim use until start of construction

Quelle: IMvestir Partners SA

Diese Liste ist nicht bindend. Die PMT Management AG kann Projekte und Liegenschaften erwerben, die nicht auf der Liste stehen und sich besser eignen.



Baschnagelareal Wettingen

Die Verwalterin ist derzeit in Verhandlungen zur Einbringung des Grundstücks als Sacheinlage im Wert von **CHF 47 Millionen** im vierten Quartal 2025, sobald die rechtskräftige Baubewilligung vorliegt.

Nach Fertigstellung im Jahr 2031 wird **dieses Projekt teilweise als StWE verkauft** (Erlös CHF 116 Millionen) und dürfte eine **IRR von 5,9%** generieren.

Die restlichen Renditeobjekte dürften einen Marktwert von CHF 41,7 Millionen aufweisen und zu Mieteinnahmen von CHF 1,4 Millionen führen, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,4%** ergibt.

Dieses Projekt dürfte eine Ausschüttungsrendite von 4% abwerfen.

Entwicklungsprojekt Limmattal

Die PMT Management AG ist derzeit in Verhandlungen zum Erwerb einer Liegenschaft im Wert von CHF 14 bis 15 Millionen, die aufgrund einer Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) Baupotenzial aufweist.

Dieses Projekt befindet sich in der Entwicklung und dürfte eine IRR von 8,4% generieren.

Die restlichen Renditeobjekte dürften einen Marktwert von CHF 55 Millionen aufweisen und zu Mieteinnahmen von CHF 2,1 Millionen führen, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,8%** ergibt.

Dieses Projekt dürfte eine Ausschüttungsrendite von 4% abwerfen.

Fünf bestehende Objekte bei Luzern

Die Verwalterin ist in fortgeschrittenen Verhandlungen mit einer Versicherungsgesellschaft zum Erwerb von fünf Immobilien im Wert von CHF 19,5 Millionen, die zwischen 1982 und 1986 gebaut wurden.

Dieses Projekt befindet sich in der Entwicklung und dürfte eine IRR von 6,2% generieren.



Eine Sanierung im Umfang von CHF 8,9 Millionen dürfte zu einer Aufwertung der Liegenschaft um ungefähr CHF 2,2 Millionen führen, sodass ihr Wert auf CHF 30,6 Millionen steigen dürfte. Die Liegenschaft dürfte Mieteinnahmen von CHF 1,1 Millionen generieren, woraus sich eine **Bruttorendite von insgesamt 3,7%** ergibt.

Dieses Projekt dürfte eine Ausschüttungsrendite von 5,3% abwerfen.

ERWARTETE PERFORMANCE

Der PMT Swiss Real Estate L-QIF strebt dank einer erwarteten IRR von 6% auf den Projekten und der Nutzung einer Fremdfinanzierungsquote von bis zu 50% (höhere Eigenkapitalrenditen bei moderatem Risiko) **eine Anlagerendite von 7% und eine Ausschüttungsrendite von 4%** für die Investoren an.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE DES PMT SWISS REAL ESTATE L-QIF

Das Verwaltungsteam plant, bis Ende 2029 Eigenkapital in Höhe von CHF 500 Millionen, also ungefähr CHF 100 Millionen pro Jahr, aufzunehmen und so **ein Bruttovermögen von CHF 1 Milliarde** zu erreichen.

DAS TEAM DER PMT MANAGEMENT AG

Das **Team** der PMT Management AG besteht aus **vier Personen**. Diese verfügen über Know-how in den Bereichen Verwaltung kollektiver Anlagevehikel, Unternehmensfinanzen, Akquisition, Immobilienverwaltung, Entwicklung von Wohn-, Gewerbe- und Industriearealen in der Schweiz und in Europa (Entwicklungen im Volumen von CHF 4,3 Milliarden durchgeführt), Leitung von Sanierungsarbeiten, Projektmanagement, Private Equity und Compliance. Diese Fonds- und Asset-Management-Experten sowie Bauunternehmer verfügen über ein **grosses exklusives Netzwerk** sowie jahrzehntelange Erfahrung in der **Immobilienentwicklung und bei komplexen wertschöpfenden Transaktionen**. Dazu gehören auch **Share Deals und steueroptimierte**



Sacheinlagen. Dank ihrer umfassenden Erfahrung **im Management und in der Neupositionierung bestehender Immobilien** sind sie in der Lage, Chancen zu nutzen und Mehrwert zu schaffen.

Das Managementteam stützt sich zudem auf die Kompetenzen der unabhängigen, FINMA-regulierten Fondsleitung PVB Pernet von Balmoos AG, die auf die Bereiche Privatmarktanlagen, alternative Anlagen und Immobilien spezialisiert ist. Sie sorgt dafür, dass die regulatorischen Anforderungen und steuerlichen Vorgaben erfüllt, die operativen Aspekte umgesetzt und die **wirtschaftlichen Interessen der Investoren** gewahrt werden.

Kurzum: Die Verwalterin kann **dank der höheren Flexibilität des L-QIF in Bezug auf die Anlagerichtlinien höhere Eigenkapitalrenditen** bei moderatem Risiko sowie durch Entwicklungen **zusätzliche Renditen** für die Investoren erwirtschaften.

SEKUNDÄRHANDEL DER AKTIEN:

Der Fonds ist nicht an der Börse kotiert. Es wird kein regelmässiger Handel (Market Making) der Fondsanteile sichergestellt. Der Übertrag/Verkauf der Anteile an einen anderen Investor (Zession) ist zulässig.

Für Investoren gilt eine Sperrfrist von drei Jahren bei Kapitalerhöhungen nach der Erstemission. So sollen die Liquiditätsrisiken der Bauprojekte reduziert werden.



Disclaimer

Dieses Dokument wurde ausschliesslich zu Informationszwecken zusammengestellt; es stellt weder eine Ausschreibung noch eine Kauf- oder Verkaufsofferte oder eine persönliche Anlageempfehlung dar. Obwohl wir alles daransetzen, uns möglichst verlässliche Informationen zu beschaffen, erheben wir keinen Anspruch darauf, dass alle Angaben in diesem Dokument genau und vollständig sind. Wir lehnen jegliche Haftung für Verluste, Schäden und Nachteile ab, die direkt oder indirekt auf diese Informationen zurückzuführen sind. Die in diesem Dokument erwähnten Informationen und Meinungen spiegeln die Situation zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments wider und können sich jederzeit ändern, insbesondere infolge von gesetzlichen oder regulatorischen Änderungen. Die Antworten der Verfasser dieses Dokuments spiegeln deren persönliche Meinung wider und nicht zwingend die Meinung der Direktion der IMvestir Partners SA. Das Unternehmen ist nicht verpflichtet, dieses Dokument zu aktualisieren oder anzupassen. Die Verteilung dieses Dokuments ist auf den Kreis der Empfänger dieses Dokuments beschränkt. Das Logo und die Marke IMvestir Partners SA sind urheberrechtlich geschützt. Dieses Dokument untersteht dem Urheberrecht und darf nur unter Nennung des Autors, des Copyrights und aller darin enthaltenen rechtlichen Hinweise vervielfältigt werden. Eine Nutzung dieses Dokuments in der Öffentlichkeit oder zu kommerziellen Zwecken ist nur mit vorgängig eingeholter schriftlicher Genehmigung der IMvestir Partners SA zulässig. Copyright Mai 2025.

Ausschliesslich qualifizierten Anlegern im Sinne von Art. 10 Abs. 3 und 3ter KAG vorbehaltener Anlagefonds.
