

EMISSIONSPROSPEKT · AUSGABE 2026

Prom Swiss Real Estate Portfolio

Angebot zur Zeichnung von Anteilen am Prom Swiss Real Estate Portfolio, einer Direktanlagestruktur nach Schweizer Recht, ausschliesslich für qualifizierte Anleger im Sinne von Art. 10 Abs. 3 KAG.

Emittentin: Prom AG, Chilenholzstrasse 34b, CH-8907 Wettswil am Albis

Sitz: Wettswil am Albis, Kanton Zürich

Handelsregister: Handelsregister des Kantons Zürich

Zeichnungsfrist: laufend, quartalsweise Emissionsfenster

1. Anlageziel und -politik

Das Portfolio investiert direkt in bestehende und im Bau befindliche Renditeliegenschaften in der Schweiz mit Fokus auf urbane Zentren (Zürich, Zug, Genf, Basel, Luzern, Bern). Angestrebt werden stabile, indexierte Mieterträge in Kombination mit einer moderaten, wertorientierten Weiterentwicklung des Bestands (Sanierung, Aufstockung, Nutzungserweiterung).

Neuakquisitionen werden nach einem definierten Prüfraster beurteilt: Lage, Bausubstanz, ESG-Profil, Mieterstruktur, Cashflow-Prognose und Exit-Optionen. Objekte mit signifikanten Klumpenrisiken (Einzelmieter > 25 % der Sollmiete) werden nicht in den Bestand aufgenommen.

2. Zeichnung und Rückgabe

Bedingung	Ausprägung
Mindestzeichnung	CHF 250'000
Zeichnungsfenster	Quartalsweise, Stichtag: letzter Bankwerktag des Quartals
Ausgabepreis	NAV zum Stichtag zzgl. 1,0 % Ausgabekommission
Rücknahmefenster	Jährlich zum 30.06., Ankündigungsfrist 12 Monate
Rücknahmepreis	NAV zum Stichtag abzgl. 1,5 % Rücknahmekommission
Sperrfrist (Lock-up)	24 Monate ab Erstzeichnung

3. Gebührenstruktur

Position	Konditionen
Verwaltungsgebühr	1,10 % p.a. auf NAV
Depotbank / Administration	0,15 % p.a. auf NAV
Bewertung (extern)	pauschal, bereits in TER enthalten
Performance Fee	15 % über Hurdle 5,0 % p.a.; High Watermark
Transaktionskosten	marktüblich, Objektebene

Position	Konditionen
Total Expense Ratio (TER)	ca. 1,45 % p.a.

4. Risiken

Marktrisiko. Wert und Mieterträge der Liegenschaften unterliegen konjunkturellen und regionalen Schwankungen.

Liquiditätsrisiko. Anteile sind nicht börsengehandelt; Rückgabe nur zu definierten Fenstern.

Zinsänderungsrisiko. Refinanzierungskonditionen können sich verändern und die Nettorendite belasten.

Bewertungsrisiko. Marktwerte basieren auf Gutachten; realisierte Preise können abweichen.

Mieterausfallrisiko. Bonitätsprobleme einzelner Mieter können den Ertrag temporär belasten.

Regulatorisches Risiko. Änderungen im Mietrecht, Steuerrecht oder KAG können Auswirkungen haben.

ESG-Risiko. Anforderungen an energetische Sanierung können Investitionsbedarf erhöhen.

5. Steuerliche Behandlung

Ausschüttungen an in der Schweiz ansässige Anleger unterliegen der ordentlichen Einkommensbesteuerung und der Verrechnungssteuer von 35 %. Wertsteigerungen auf Ebene der Objektgesellschaften werden auf Anlegerebene grundsätzlich als privater Kapitalgewinn qualifiziert. Für ausländische Anleger richtet sich die Behandlung nach dem jeweiligen Doppelbesteuerungsabkommen. Dieser Abschnitt ersetzt keine individuelle Steuerberatung.

6. Governance und Kontrolle

Die Prom AG verfügt über einen unabhängigen Verwaltungsrat, ein internes Risk-Committee sowie eine externe Revision durch eine FINMA-zugelassene Prüfgesellschaft. Bewertungen der Liegenschaften erfolgen halbjährlich durch Wüest Partner AG als unabhängigen Schätzungsexperten. Die Depotstelle und Fondsadministration werden durch eine schweizerische Bank sichergestellt.

7. Ansprechpartner

Prom AG · Investor Relations

Chilenholzstrasse 34b, CH-8907 Wettswil am Albis

Tel. +41 79 849 38 82 · investors@prom-ag.ch

Dieses Dokument stellt keine öffentliche Werbung im Sinne des KAG dar und richtet sich ausschliesslich an qualifizierte Anleger nach Art. 10 Abs. 3 KAG. Der vollständige Emissionsprospekt inkl. Anlagereglement, Fondsvertrag und aktuellen Bewertungsberichten ist auf Anfrage im Data Room verfügbar.