

Pensimo

Anlagestiftung
Pensimo

Jahresbericht

31.12.2025

20
25

01	Über Pensimo	04
	Organisation	06
02	Anlagegruppe Casareal	08
	Kennzahlen	10
	Aus dem Portfolio	12
	Portfolioaktivitäten	14
	Nachhaltigkeit	16
	Kommentar zur Jahresrechnung	18
	Portfolioinformationen	20
	Jahresrechnung	22
03	Anlagegruppe Proreal	24
	Kennzahlen	26
	Aus dem Portfolio	28
	Portfolioaktivitäten	30
	Nachhaltigkeit	32
	Kommentar zur Jahresrechnung	34
	Portfolioinformationen	36
	Jahresrechnung	38
04	Stammvermögen	40
05	Anhang	42
06	Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis	50
	Anlagegruppe Casareal	52
	Anlagegruppe Proreal	62

07	Gesetzliche Prüfung	66
	Bericht der Schätzungsexperten	68
	Bericht der Revisionsstelle	72

Über Pensimo

01

Pensimo — die Solide

Immobilien-Anlagestiftung

attraktive Renditen

werthaltige Investments

**Pensimo investiert in werthaltige Wohn-
und Geschäftsimmobilien
in Schweizer Ballungsräumen.
Sie tätigt mittelgrosse Investments.**

Die Anlagestiftung Pensimo zielt auf ein breit diversifiziertes Immobilienportfolio ab. Geografische Schwerpunkte für Investitionen in Wohnraum sind die Ballungsräume Zürich, Basel, Genf und Lausanne. Investitionen in Geschäftsflächen tätigt Pensimo vorwiegend in den Wirtschaftszentren.

Pensimo fokussiert auf eine verlässliche Rendite – diese beruht auf einer stabilen Ertragskraft und der bestmöglichen Wertentwicklung des Immobilienportfolios.

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter:innen der Anleger:innen gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl der Präsidentin oder des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zu Änderungen der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Anlegerversammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde. Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement. Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagestiftung unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Ständerat Peter Hegglin, Präsident; Othmar Stöckli, Vizepräsident; Jürg Althaus; Françoise Bruderer Thom; Marianne Fassbind; Franz Landolt; Dr. Mariusz Platek; David Saxer; Fabio Strinati; Dr. Jürg Tobler

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Othmar Stöckli, Präsident; Hervé Froidevaux; Astrid Heymann; Andreas Kressler; Nigel G. Volkart (bis 25.04.2025); Jessica K. Brackmann (ab 25.04.2025)

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiterin fungiert Ana Alberati. Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Mandatsleitung

Daniel Schürmann (bis 30.06.2025); Ana Alberati (ab 01.07.2025)

Revisionsstelle

Deloitte AG

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

Schätzungsexperten

Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG
Nils Donner, Jones Lang LaSalle AG

Compliance Officer

Thomas Brauchli, schochauer ag, Rechtsanwälte, St. Gallen

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilienanlage.

Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Anlagegruppe Casareal

02

Casareal

Anlagegruppe

Wohnen

Die Anlagegruppe für mittlere bis grosse Wohnraum-Investments in Schweizer Ballungsräumen.

Pensimo Casareal erzielt im Geschäftsjahr 2025 eine sehr gute Anlagerendite von 6.32 Prozent (Vorjahr: 4.40 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 107.2 Mio. rund 4 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 2.9 Mia. (+6 Prozent).

Kennzahlen

Eckdaten		31.12.2025	31.12.2024
Valoren-Nr. 2.048.819 / ISIN CH 002 048 819 0			
Gesamtvermögen	CHF	2'907'368'926	2'740'716'985
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum	CHF	2'853'690'000	2'619'180'000
Nettovermögen	CHF	2'630'551'602	2'469'607'501
Ansprüche	Anzahl	1'785'768	1'737'365
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'437.06	1'385.47
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	36.00	36.00
Finanzielle Kennzahlen ¹⁾			
Mietausfallquote	%	3.18	2.53
Fremdfinanzierungsquote	%	3.72	4.49
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	77.44	76.64
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.21	0.22
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.23	0.24
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	6.17	4.29
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	5.59	3.97
Ausschüttungsrendite	%	2.44	2.53
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	93.92	93.99
Anlagerendite	%	6.32	4.40

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Renditen, Ausschüttung,
Ansprüche

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 68'446'352. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 25'067'349) steht ein Betrag von CHF 93'513'701 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 36.00 (Vorjahr: CHF 36.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.44% (Vorjahr: 2.53%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.32% (Vorjahr: 4.40%).

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1995	52.50	5.5 ¹⁾	5.7 ¹⁾	953.55	310'183
1996	54.00	5.7 ¹⁾	3.7 ¹⁾	935.20	309'329
1997	52.50	5.6 ¹⁾	4.0 ¹⁾	920.00	350'678
1998	49.00	5.3 ¹⁾	6.1 ¹⁾	927.20	407'538
1999	48.50	5.2 ¹⁾	6.1 ¹⁾	934.85	454'338
2000 ²⁾	47.50	4.85	5.02	935.26	429'217
2001	48.00	4.87	5.38	937.14	433'365
2002	49.00	4.97	4.83	932.14	482'537
2003	49.00	4.99	3.06	910.52	547'537
2004	46.00	4.81	4.99	913.10	560'037
2005	44.00	4.60	4.94	916.35	575'037
2006	46.00	4.78	5.81	921.81	585'037
2007	45.00	4.65	5.23	926.20	581'997
2008	45.00	4.63	5.27	930.16	665'775
2009	45.00	4.61	5.54	937.02	675'775
2010	45.00	4.49	7.04	957.98	740'012
2011	45.00	4.34	8.22	991.72	763'479
2012	44.00	4.10	8.12	1'028.24	773'479
2013	44.00	3.99	7.27	1'059.04	773'479
2014	42.00	3.76	5.45	1'074.81	808'797
2015	42.00	3.61	8.32	1'122.27	838'797
2016	42.00	3.49	7.17	1'160.75	941'909
2017	42.00	3.35	7.88	1'210.22	1'269'584
2018	42.00	3.23	7.37	1'257.38	1'299'584
2019	42.00	3.14	6.41	1'296.02	1'378'821
2020	42.00	3.05	6.37	1'336.62	1'398'821
2021	38.00	2.72	4.35	1'356.71	1'498'628
2022	36.00	2.56	3.59	1'369.38	1'588'628
2023	36.00	2.58	2.06	1'361.57	1'666'994
2024	36.00	2.53	4.4	1'385.47	1'737'365
2025	36.00	2.44	6.32	1'437.06	1'785'768

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung.

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Aus dem Portfolio

Holzhybridhochhaus H1 – Wohnen mit Aussicht im Zwhatt

In Regensdorf entsteht auf ehemals industriell genutztem Grund derzeit das lebendige und nachhaltige Stadtquartier Zwhatt – mit über 600 Wohnungen und 15'000 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche. Teil desselben ist das 2025 fertiggestellte Hochhaus H1 mit 156 Wohnungen. Das 75 Meter hohe Haus ist ein innovativer Holzhybridbau, der rasch zum unübersehbaren Wahrzeichen des neuen Stadtquartiers geworden ist.

Projektprofil

Das 75-Meter-Hochhaus H1 bietet neben 156 Wohnungen noch 770 Quadratmeter Geschäftsflächen in den Sockelgeschossen. Das Gebäude hat eine leistungsfähige Photovoltaikanlage an den Fassaden und auf dem Dach, die einen Grossteil des Strombedarfs abdeckt.



Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Im Juni erfolgte eine Emission von 70'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen mit Liberierungsdatum per 12. Juni 2025. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 96'985'000 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Käufe/Neubauten

Regensdorf, Hardstr. 6/8	23'875'000
Zürich, Maneggplatz 4-12	29'529'000

Erneuerungen

Allschwil, Baselmattweg 211-221/211a-211c	1'923'000
Bern, Könizstr. 76-82	916'000
Bern, Parkstr. 11a	651'000
Brugg, Habsburgerstr. 46/50a/50b	170'000
Buchs, Brunnenstr. 19	133'000
Emmenbrücke, Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	312'000
Gränichen, Mattenstr. 12-20	260'000
Ittigen, Talgutzentrum 24/26	6'445'000
Köniz, Tulpenweg 111	223'000
Le Lignon, Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/17/18/19/28/29	421'000
Murten, Schützenmatt 8/23/25/31/33	371'000
Nussbaumen AG, Kirchweg 53-57	725'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	110'000
Solothurn, Hans Huberstr. 21-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	293'000
St. Gallen, Lehnstr. 100-104/104a/104b	148'000
St. Gallen, Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	5'729'000
Uster, Nossikerstr. 22-28	373'000
Uster, Rännenfildweg 8-12	182'000
Wetzikon, Widmenwiesstr. 17-23/22-28	545'000
Winterthur, Reutlingerstr. 15/17	147'000
Winterthur, Rössligasse 12	230'000
Zürich, Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	682'000
Zürich, Aegertenstr. 42	351'000
Zürich, Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	131'000
Zürich, Forchstr. 158	1'779'000

Diverse	1'057'000
Total Investitionen 2025	77'711'000

Verkäufe

Villars-sur-Glâne, Rte de Villars-Vert 31	8'050'000
Total Desinvestitionen 2025	8'050'000

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Casareal:

Kauf	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Zürich, Max-Frisch-Platz	116'708'000	0	116'708'000
Neubauten			
Zürich, Maneggplatz 4-12	67'660'000	48'448'000	19'212'000
Erneuerungen			
Allschwil, Baselmattweg 211-221/ 211a-211c	12'797'000	1'973'000	10'824'000
Bern, Parkstr. 11a	4'978'000	725'000	4'253'000
Ecublens, Ch. du Stand 19a-19e	10'935'000	927'000	10'008'000
Fahrweid, Austr. 15/17	2'620'000	76'000	2'544'000
Ittigen, Talgutzentrum 24/26	8'679'000	6'988'000	1'691'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	12'691'000	23'000	12'668'000
St. Gallen, Ullmannstr. 37/37a-37c/ 39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	16'330'000	6'536'000	9'794'000
Zürich, Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	8'980'000	682'000	8'298'000
Zürich, Aegertenstr. 42	13'400'000	1'509'000	11'891'000
Zürich, Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	2'549'000	1'401'000	1'148'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2025	278'327'000	69'288'000	209'039'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 68'446'352. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 25'067'349) steht ein Betrag von CHF 93'513'701 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 36.00 (Vorjahr: CHF 36.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.44% (Vorjahr: 2.53%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.32% (Vorjahr: 4.40%).

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

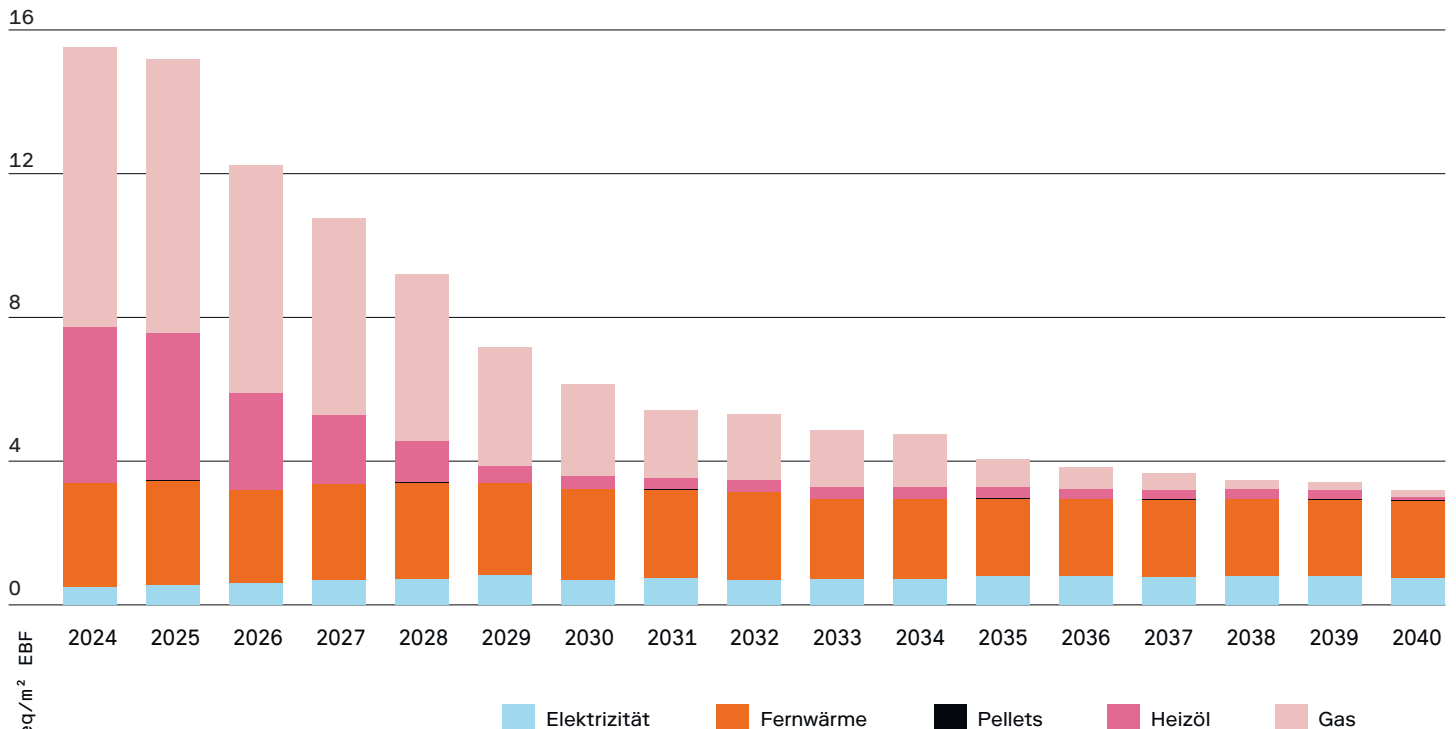
Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategien von Pensimo Casareal aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Pensimo Casareal verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen bis 2050 vor.



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen (siehe Seite 17). Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾³⁾
(ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Pensimo Casareal nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die leichte Zunahme der CO₂-Emissionen zwischen 2023 und 2024 ist darauf zurückzuführen, dass im Jahr 2024 mehrere Liegenschaften mit CO₂-armen Heizsystemen aufgrund von Renovationen oder fehlenden Verbrauchsdaten nicht berücksichtigt wurden. Zusätzlich wurde erstmals die Liegenschaft am St. Alban-Ring in Basel (Akquisition 2023), die mit Erdgas beheizt wird, in das Reporting aufgenommen.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	96.8	99.7
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	15.2	14.6
Gas	%	44.6	44.1
Fernwärme	%	23.5	24.7
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	3.5	3.8
Pellets	%	4.2	3.9
Allgemeinstrom	%	8.9	9.0
Energieverbrauch	MWh/a	49'278	51'420
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	100	99.6
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	6'978	7'209
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	kg CO ₂ eq/m ² EBF	14.2	14.0

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 abweichen.

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümer:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Minimierung Graue Energie

Graue Energie

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie von Pensimo Casareal. In den letzten zwei Jahren haben wir bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

Die Pensimo-Gruppe hat eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden für Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 hat die Pensimo Management AG schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeitet seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um unser Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'902'138'000 (Vorjahr: CHF 2'737'564'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.25% (Vorjahr: 3.30%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.55% (Vorjahr: 2.61%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

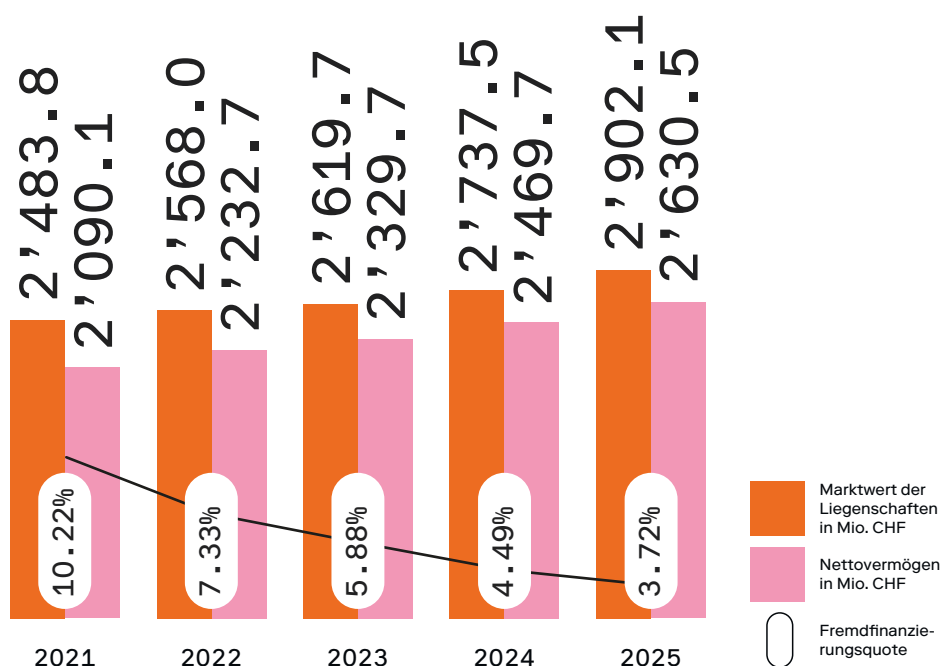
Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'437.06 (Vorjahr: CHF 1'385.47) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger:innen wurde per 12. Juni 2025 eine Emission von 70'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 96'985'000 zu. Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 29'921'996 durch die Anlagestiftung zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung angemeldet.



Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 107'200'177 und nahm im Vergleich zum Vorjahr: (CHF 103'306'893) um 3.8% zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Erstvermietung der Liegenschaft Regensdorf, Hardstr. 6/8 zurückzuführen.

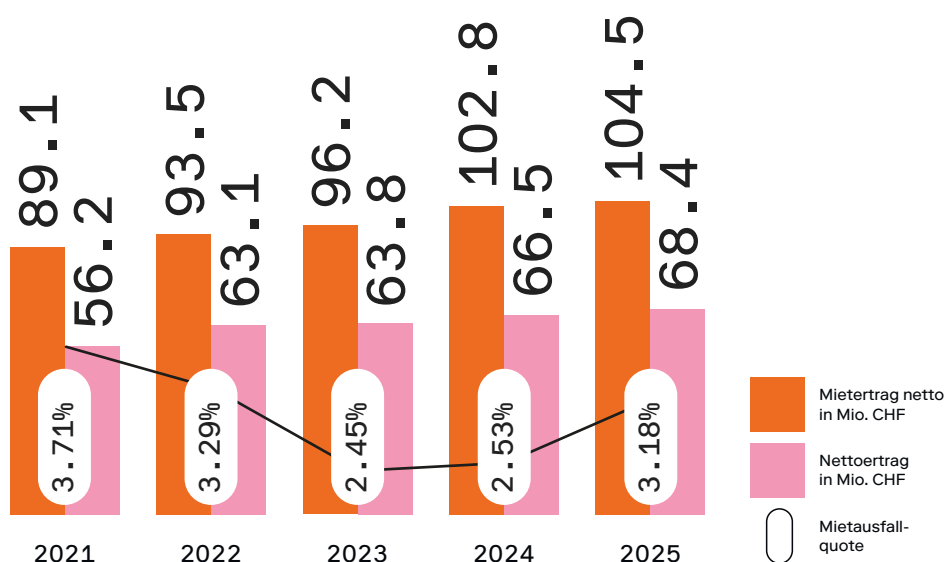
Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.18% (Mietzinsausfall von CHF 3'412'522) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.53% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'617'978). Die Zunahme beruht auf der Absorptionsdauer von Wohnungen und Gewerbeflächen nach Fertigstellung der Liegenschaft Regensdorf, Hardstr. 6/8, der Sanierung von Gewerbeflächen bei der Liegenschaft Zürich, Forchstr. 158 sowie der Gesamtanierung der Liegenschaft Bern, Parkstr. 11a.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind aufgrund von tieferen Hypothekarschulden um CHF 1'420'299 auf CHF 1'082'477 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 12'501'650 (Vorjahr: CHF 13'294'524) und machte somit 12.0% (Vorjahr: 12.9%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 12'516'826 (Vorjahr: CHF 11'022'776) bzw. 12.0% (Vorjahr: 10.7%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

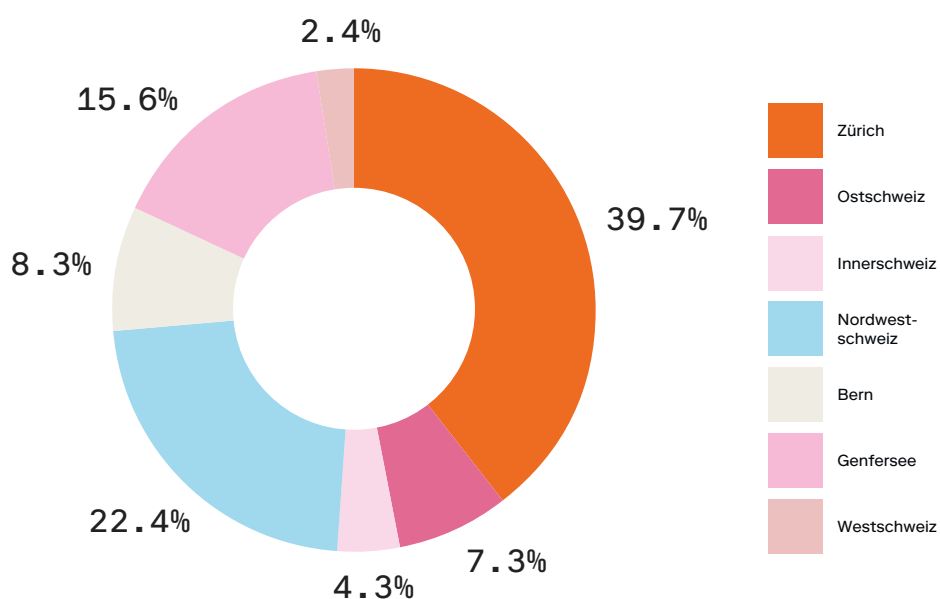


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Konzentration auf ertragsstarke Regionen

Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit rund 40% (Vorjahr: 37%), Nordwestschweiz mit 22% (Vorjahr: 24%) und Genfersee mit 16% (Vorjahr: 17%) alloziert. 71% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 18% liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 11% befinden sich in Kleinstädten sowie übrigen Gemeinden.



Leerstände

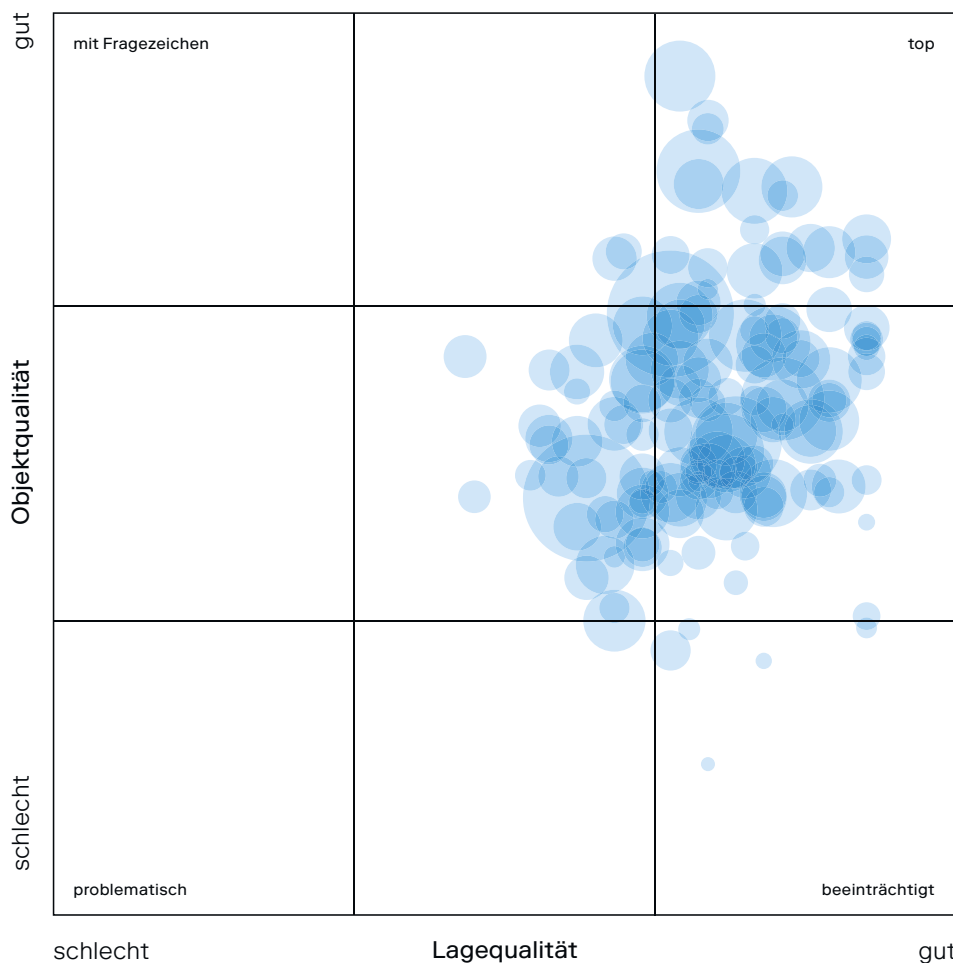
Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.18% (CHF 3'412'522) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.53% (CHF 2'617'978) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Sehr gute Makro- und Mikrolagen im Fokus

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio der Anlagegruppe Casareal eine gute bis sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Jones Lang LaSalle gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 3.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 3.6 Punkte). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 31. Dezember 2025 gute 3.6 Punkte (Vorjahr: 3.6 Punkte).



Quelle: JLL

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Casareal		
Aktiven		
Umlaufvermögen	5'230'926	3'152'985
Flüssige Mittel	524'355	905'783
Kurzfristige Forderungen	4'700'725	2'247'203
Rechnungsabgrenzungen	5'846	0
Anlagevermögen	2'902'138'000	2'737'564'000
Immobilien	2'902'138'000	2'737'564'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	48'448'000	118'384'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'853'690'000	2'619'180'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'907'368'926	2'740'716'985
Passiven		
Fremdkapital	276'817'324	271'109'484
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'316'270	3'830'767
Rechnungsabgrenzungen	180'458	190'117
Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)	107'600'000	122'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	242'596	239'601
Latente Steuern	164'478'000	144'049'000
Nettovermögen	2'630'551'602	2'469'607'501
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'737'365	1'666'994
Veränderungen im Berichtsjahr	48'403	70'371
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'785'768	1'737'365
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'473.06	1'421.47
Ausschüttung	36.00	36.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'437.06	1'385.47
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	38.33	38.30
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	21'597
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'469'607'501	2'329'744'287
Zeichnungen	96'985'000	122'543'100
Rücknahmen	-29'921'996	-26'722'002
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-62'545'140	-60'011'784
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	156'426'236	104'053'899
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'630'551'602	2'469'607'501

	2025 CHF	2024 CHF
Erfolgsrechnung Anlagegruppe Casareal		
Mietertrag netto	104'551'124	102'759'129
Soll-Mietertrag	107'200'177	103'306'893
Minderertrag Leerstand	-3'271'491	-2'549'099
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-141'031	-68'878
Übrige Erträge aus Liegenschaften	763'468	2'070'214
Unterhalt Immobilien	-25'018'476	-24'317'300
Instandhaltung	-12'501'650	-13'294'524
Instandsetzung	-12'516'826	-11'022'776
Operativer Aufwand	-9'637'871	-9'695'201
Ver- und Entsorgungskosten	-540'640	-558'365
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'311'815	-1'152'687
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'247'776	-1'215'967
Bewirtschaftungshonorare	-4'136'905	-4'342'554
Vermietungs- und Insertionskosten	-378'851	-471'556
Übriger operativer Aufwand	-724'059	-750'898
Steuern und Abgaben	-1'297'826	-1'203'173
Operatives Ergebnis	69'894'777	68'746'629
Sonstige Erträge	1'711'682	1'808'735
Aktivzinsen	620	94'969
Aktiviert Bauzinsen	1'365'394	1'280'242
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	345'667	433'523
Finanzierungsaufwand	-2'455'739	-3'801'341
Hypothekarzinsen	-1'082'477	-2'502'776
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-17'020	-5'272
Baurechtszinsaufwand	-1'356'243	-1'293'293
Verwaltungsaufwand	-1'805'971	-1'528'459
Vergütung Geschäftsführung	-1'232'802	-1'004'198
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-219'879	-239'024
Übriger Verwaltungsaufwand	-353'290	-285'237
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'101'605	1'317'808
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'134'000	1'476'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-32'396	-158'192
Nettoertrag	68'446'352	66'543'372
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'407'997	131'335
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'407'997	131'335
Realisierter Erfolg	73'854'349	66'674'707
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	82'571'888	37'379'193
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	103'000'888	44'964'193
Veränderung latente Steuern	-20'429'000	-7'585'000
Gesamterfolg	156'426'236	104'053'899
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	68'446'352	66'543'372
Vortrag des Vorjahres	25'067'349	21'069'117
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	93'513'701	87'612'489
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-64'287'648	-62'545'140
Vortrag auf neue Rechnung	29'226'053	25'067'349

Anlagegruppe Proreal

03

Proreal

Anlagegruppe

Büro/Geschäft

Die Anlagegruppe für mittlere Investments in Geschäftsflächen in Schweizer Wirtschaftszentren.

Pensimo Proreal erzielt im Geschäftsjahr 2025 eine sehr gute Anlagerendite von 5.69 Prozent (Vorjahr: 4.33 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 30.2 Mio. rund 4 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 767 Mio. (+14 Prozent).

Kennzahlen

Eckdaten		31.12.2025	31.12.2024
Valoren-Nr. 2.048.822 / ISIN CH 002 048 822 4			
Gesamtvermögen	CHF	767'955'123	671'483'771
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum	CHF	767'319'000	670'800'000
Nettovermögen	CHF	661'937'695	626'203'080
Ansprüche	Anzahl	472'568	457'978
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'358.72	1'325.32
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	42.00	42.00

Finanzielle Kennzahlen ¹⁾

Mietausfallquote	%	4.06	2.95
Fremdfinanzierungsquote	%	10.34	3.74
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	85.69	86.50
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.18	0.18
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.20	0.21
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.52	4.22
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	4.93	3.93
Ausschüttungsrendite	%	3.00	3.07
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	86.42	80.20
Anlagerendite	%	5.69	4.33

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Renditen, Ausschüttung,
Ansprüche

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 22'967'174. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'949'423) steht ein Betrag von CHF 37'916'597 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 42.00 (Vorjahr: CHF 42.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.00% (Vorjahr: 3.07%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.69% (Vorjahr: 4.33%).

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1999				1'000.00	
2000 ¹⁾	52.50	4.99	14.36	1'035.93	40'484
2001	53.00	4.88	5.90	1'043.98	57'122
2002	53.00	4.84	7.42	1'069.74	73'131
2003	48.00	4.28	2.08	1'047.94	95'331
2004	48.00	4.38	4.86	1'050.99	119'331
2005	52.00	4.71	5.56	1'053.58	124'331
2006	54.00	4.88	6.28	1'064.27	130'331
2007	51.00	4.56	5.51	1'075.48	123'631
2008	51.00	4.53	5.07	1'079.17	123'631
2009	56.00	4.95	5.65	1'084.43	129'631
2010	54.00	4.64	7.21	1'108.61	135'631
2011	56.00	4.57	10.53	1'169.38	160'171
2012	60.00	4.80	6.93	1'190.39	175'171
2013	54.00	4.22	7.53	1'226.00	187'171
2014	52.00	4.13	2.60	1'205.82	210'004
2015	52.00	4.07	5.97	1'225.76	210'004
2016	52.00	4.08	3.92	1'221.83	210'004
2017	52.00	4.01	6.03	1'243.49	302'994
2018	48.00	3.63	6.39	1'274.95	312'967
2019	48.00	3.58	5.23	1'293.57	381'366
2020	46.00	3.43	3.78	1'296.45	381'366
2021	44.00	3.26	3.97	1'303.97	379'485
2022	42.00	3.10	3.98	1'313.82	379'485
2023	42.00	3.11	2.95	1'310.61	379'485
2024	42.00	3.07	4.33	1'325.32	457'978
2025	42.00	3.00	5.69	1'358.72	472'568

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Aus dem Portfolio

Geschäftshaus in Zürich Wiedikon – ideale Portfolioergänzung

Das Ende der 1950er-Jahre als Gewerbebau konzipierte Geschäftshaus in Zürich Wiedikon besticht durch seine flexible Skelettbauweise und überdurchschnittlich hohe Räume. Es wird heute von zwei Hauptmietern als Bürogebäude genutzt. Der Bau wurde 2023 energetisch und baulich erneuert und ergänzt das Portfolio der Anlagegruppe Pensimo Proreal ideal.

Projektprofil

Das Geschäftshaus befindet sich an der Ecke Bremgartnerstrasse/Weststrasse in Zürich Wiedikon. Es weist rund 3'400 Quadratmeter Fläche auf. Der Bau aus dem Jahr 1959, der 2023 erneuert wurde, ist aktuell vollvermietet.



Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Im Juni erfolgte eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen mit Liberierungsdatum per 12. Juni 2025. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 26'507'200 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Käufe/Neubauten

Zürich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74	75'511'000
--	------------

Erneuerungen

Genève, Rue Richard-Wagner 1	291'000
------------------------------	---------

Lausanne, Rue du Grand-Pré 4	318'000
------------------------------	---------

Pully, Av. C.-F. Ramuz 45	1'512'000
---------------------------	-----------

St. Gallen, Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	290'000
--	---------

Thun, Bälliz 60/60a	1'257'000
---------------------	-----------

Zürich, Hohlstr. 614	122'000
----------------------	---------

Diverse	63'000
---------	--------

Total Investitionen 2025	79'364'000
---------------------------------	-------------------

Verkäufe

keine

 Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal:

Erneuerungen	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Genève, Rue Richard-Wagner 1	9'653'000	805'000	8'848'000
Pully, Av.-C.-F. Ramuz 45	7'360'000	2'172'000	5'188'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2025	17'013'000	2'977'000	14'036'000

w

 Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

 Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 22'967'174. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'949'423) steht ein Betrag von CHF 37'916'597 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 42.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr: CHF 42.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.00% (Vorjahr: 3.07%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.69% (Vorjahr: 4.33%).

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategien von Pensimo Proreal aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

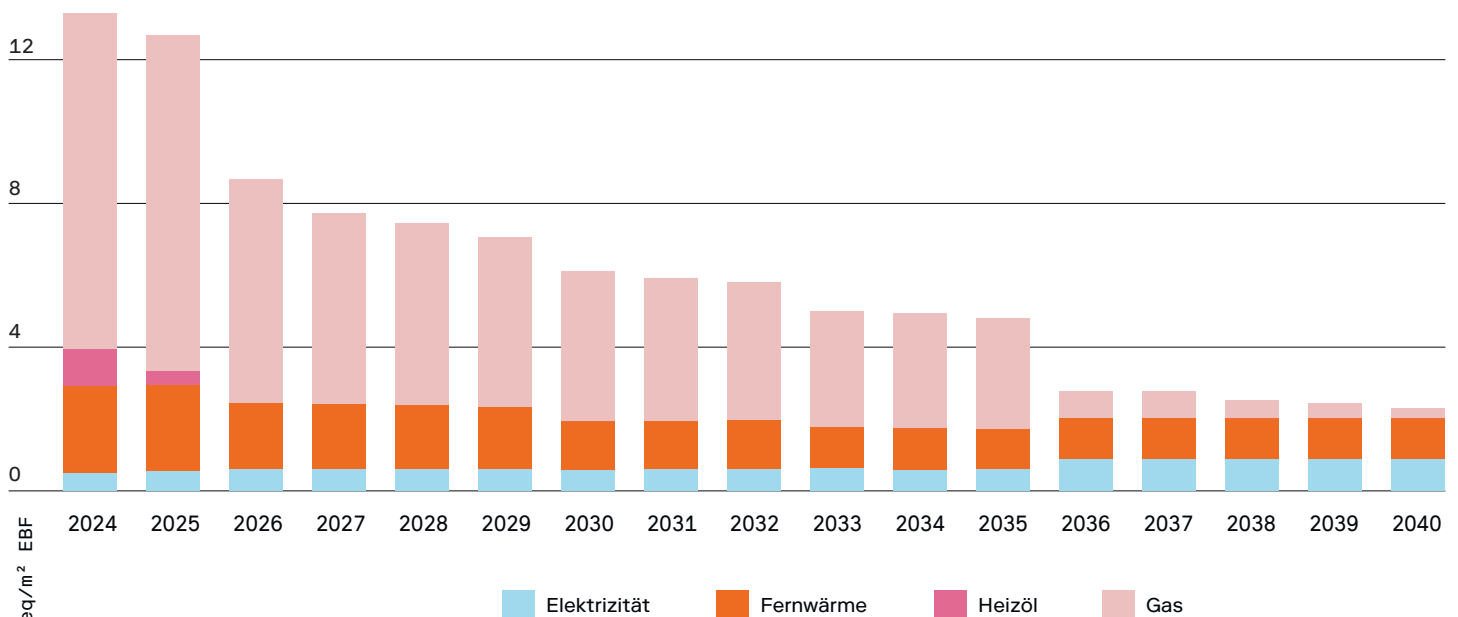
Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Pensimo Proreal verpflichtet, bis spätestens im Jahr 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen bis 2050 vor.

16



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen (siehe Seite 33). Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾³⁾
(ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Pensimo Proreal nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 2023 und 2024 ist auf die Aufnahme von zwei Liegenschaften ins Portfolio zurückzuführen: einer an der Dufourstrasse in Zürich und einer an der Marktgasse in Bern, die beide mit Fernwärme beheizt werden.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	100	100
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	4.4	4.2
Gas	%	39.3	44.3
Fernwärme	%	18.4	15.6
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	20.1	18.1
Pellets	%	0.0	0.0
Allgemeinstrom	%	17.8	17.8
Energieverbrauch	MWh/a	10'756	10'155
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	113.1	113.3
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	1'097	1'098
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	kg CO ₂ eq/m ² EBF	11.5	12.3

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 abweichen.

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemiestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch die Eigentümer:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Minimierung Graue Energie

Graue Energie

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie von Pensimo Proreal. In den letzten zwei Jahren wurden bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

Die Pensimo-Gruppe hat eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden für Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 hat die Pensimo Management AG schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeitet seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um das Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 767'319'000 (Vorjahr: CHF 670'800'000).

Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cash-flow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.45% (Vorjahr: 2.50%) und 3.65% (Vorjahr: 3.70%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.93% (Vorjahr: 2.97%) bzw. 2.94% inklusive Neuzugänge. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

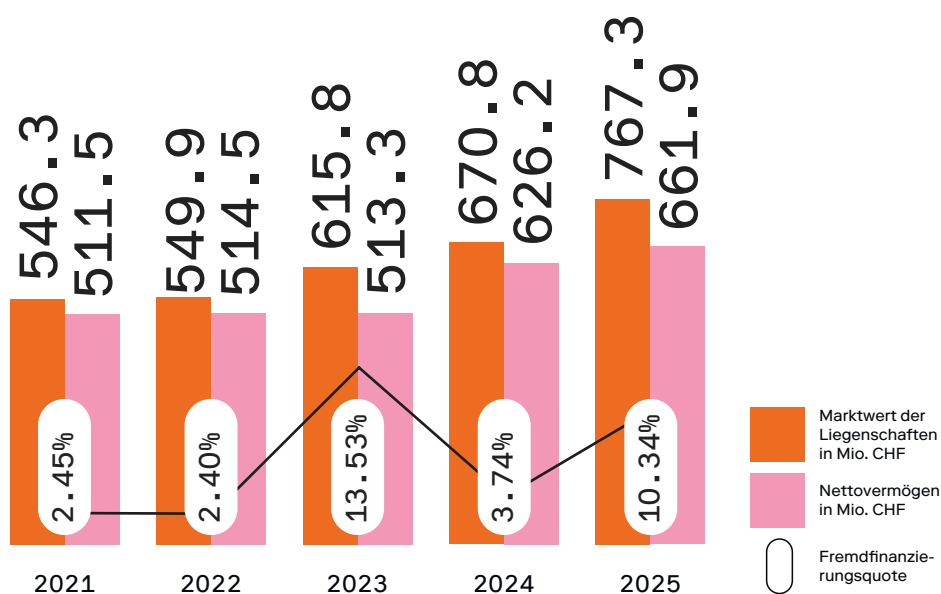
Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'358.72 (Vorjahr: CHF 1'325.32) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger:innen wurde per 12. Juni 2025 eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberriert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 26'507'200 zu. Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 7'168'683 durch die Anlagestiftung zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung angemeldet.



Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 30'215'243 und nahm im Vergleich zum Vorjahr: (CHF 29'095'868) um 3.8% zu. Die Zunahme ist primär auf das erste volle Rechnungsjahr der Liegenschaft Zürich, Bremgartnerstr. 7, zurückzuführen.

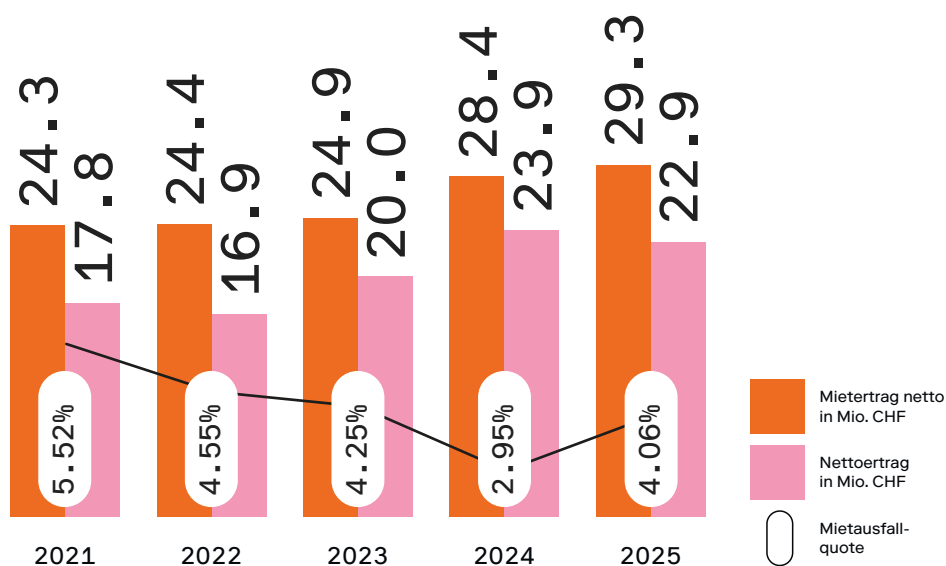
Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.06% (Mietzinsausfall von CHF 1'226'175) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.95% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 858'738). Die Zunahme steht im Zusammenhang mit der Sanierung der Liegenschaft Genf, Rue Richard-Wagner 1, sowie mit der Zwischennutzung vor Sanierung bei der Liegenschaft Bern, Marktgasse 27.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind aufgrund tieferen Hypothekarschulden um CHF 864'538 auf CHF 217'941 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'861'078 (Vorjahr: CHF 1'712'063) und machte somit 6.4% (Vorjahr: 6.0%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'289'471 (Vorjahr: CHF 1'257'174) bzw. 7.8% (Vorjahr: 4.4%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

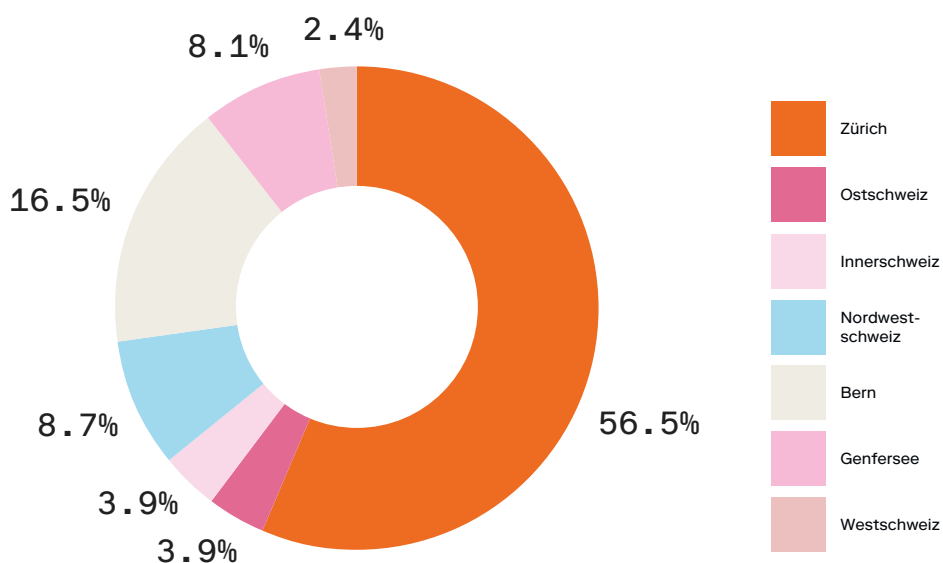


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Konzentration auf ertragsstarke Regionen

Das Portfolio (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 57% (Vorjahr: 51%), Bern mit 17% (Vorjahr: 19%), Nordwestschweiz mit 9% (Vorjahr: 10%) und Genfersee mit 8% (Vorjahr: 9%) alloziert. Rund 80% der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 19% liegen in Mittelstädten und die restlichen 2% befinden sich in übrigen Gemeinden.



Leerstände

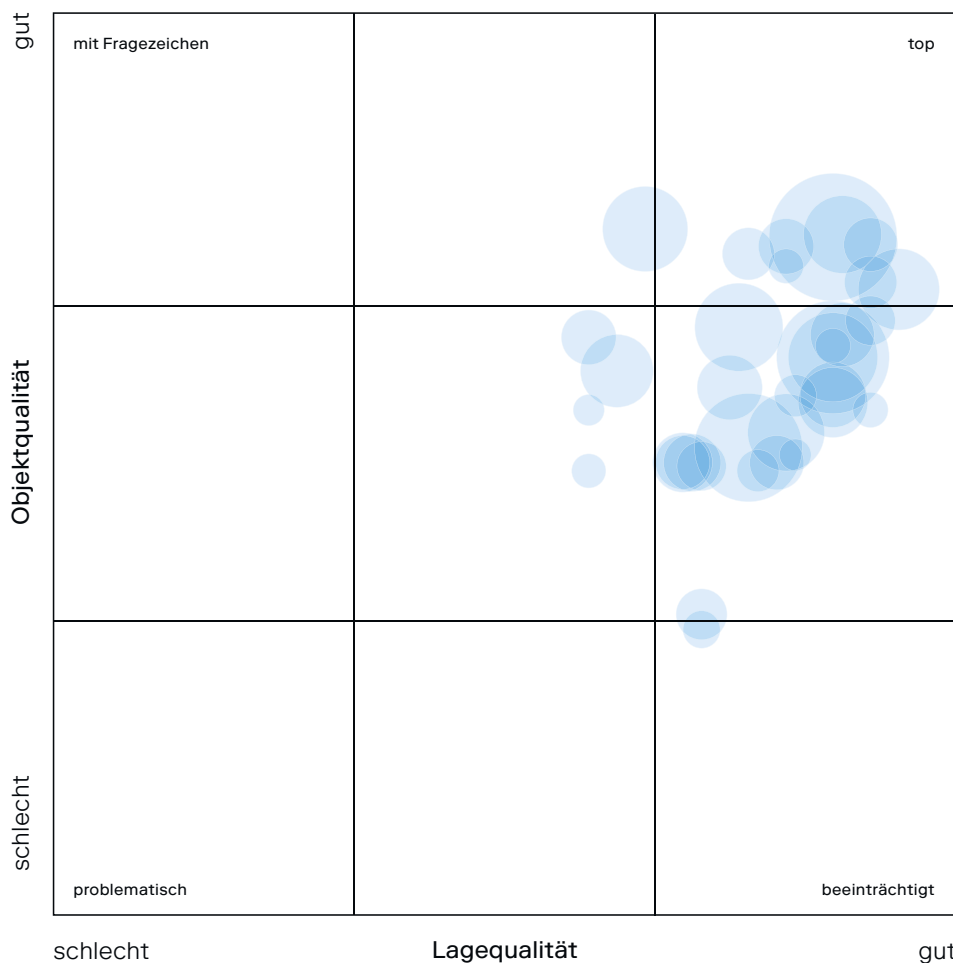
Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.06% (CHF 1'226'175) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.95% (CHF 858'738) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Sehr gute Makro- und Mikrolagen im Fokus

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio der Anlagegruppe Proreal eine gute bis sehr gut Lage- und Objektqualität auf. Der von Jones Lang LaSalle gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 3.9 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 3.9 Punkte). Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 31. Dezember 2025 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.8 Punkte).



Quelle: JLL

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Proreal		
Aktiven		
Umlaufvermögen	636'123	683'771
Flüssige Mittel	511'523	569'930
Kurzfristige Forderungen	2'037	2'281
Rechnungsabgrenzungen	122'563	111'560
Anlagevermögen	767'319'000	670'800'000
Immobilien	767'319'000	670'800'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	686'980'000	670'800'000
Miteigentumsanteile	80'339'000	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	767'955'123	671'483'771
Passiven		
Fremdkapital	106'017'427	45'280'692
Kurzfristige Verbindlichkeiten	582'590	538'870
Rechnungsabgrenzungen	50'838	42'822
Hypothekarschulden	79'350'000	25'100'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	26'034'000	19'599'000
Nettovermögen	661'937'695	626'203'080
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	457'978	379'485
Veränderungen im Berichtsjahr	14'590	78'493
Stand am Ende der Berichtsperiode	472'568	457'978
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'400.72	1'367.32
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'358.72	1'325.32
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	48.60	52.37
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	5'410
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	626'203'080	513'295'456
Zeichnungen	26'507'200	111'886'776
Rücknahmen	-7'168'683	-9'013'065
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-19'235'076	-15'938'370
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	35'631'174	25'972'283
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	661'937'695	626'203'080

Erfolgsrechnung Anlagegruppe Proreal	2025 CHF	2024 CHF
Mietertrag netto	29'297'691	28'426'307
Soll-Mietertrag	30'215'243	29'095'868
Minderertrag Leerstand	-1'189'225	-810'696
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-36'950	-48'042
Übrige Erträge aus Liegenschaften	308'623	189'177
Unterhalt Immobilien	-4'150'550	-2'969'237
Instandhaltung	-1'861'078	-1'712'063
Instandsetzung	-2'289'471	-1'257'174
Operativer Aufwand	-2'025'468	-2'014'562
Ver- und Entsorgungskosten	-75'870	-80'317
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-168'719	-176'711
Delkrede	0	0
Versicherung	-390'282	-375'754
Bewirtschaftungshonorare	-784'471	-792'015
Vermietungs- und Insertionskosten	-86'138	-93'497
Übriger operativer Aufwand	-128'721	-151'906
Steuern und Abgaben	-391'267	-344'362
Operatives Ergebnis	23'121'673	23'442'509
Sonstige Erträge	185'108	280'801
Aktivzinsen	8'360	5'487
Aktiviert Bauzinsen	12'064	2'691
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	164'685	272'623
Finanzierungsaufwand	-217'941	-1'131'979
Hypothekarzinsen	-217'941	-1'082'478
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-49'500
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-490'199	-391'837
Vergütung Geschäftsführung	-317'260	-238'421
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-55'643	-66'303
Übriger Verwaltungsaufwand	-117'296	-87'113
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	368'533	1'783'789
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	378'000	1'815'848
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-9'468	-32'058
Nettoertrag	22'967'174	23'983'283
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	22'967'174	23'983'283
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	12'664'000	1'989'000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	19'099'000	2'134'000
Veränderung latente Steuern	-6'435'000	-145'000
Gesamterfolg	35'631'174	25'972'283
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	22'967'174	23'983'283
Vortrag des Vorjahres	14'949'423	10'201'216
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	37'916'597	34'184'499
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-19'847'856	-19'235'076
Vortrag auf neue Rechnung	18'068'741	14'949'423

04

Stammvermögen

	2025 CHF	2024 CHF
Bilanz per 31. Dezember		
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	242'596	239'601
Total Aktiven	242'596	239'601
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	39'601	34'328
Ertragsüberschuss	2'995	5'272
Total Stammvermögen	242'596	239'601
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember		
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0
Ertrag		
Zinsertrag	2'995	5'272
Total Ertrag	2'995	5'272
Ertragsüberschuss	2'995	5'272
Verwendung des Ertragsüberschusses		
Übertrag auf Stammvermögen	2'995	5'272
Total Ertragsüberschuss	2'995	5'272

¹⁾ Darlehen an die Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Pensimo.

05

Grundlagen

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilienanlage.

Urkunde und Reglement

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 5. April 2018
- Statuten vom 19. April 2024
- Reglement vom 14. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 12. Dezember 2025
- Organisationsreglement vom 11. März 2024

Prospekt

Prospekt vom Juli 2025

Anleger:innen

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2025	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Pensionskasse der Eternit AG	46'075	2.58	5'110	1.08
Pensionskasse der Rigips AG	4'967	0.28	1'425	0.30
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	0.49	1'283	0.27
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	120'074	6.72	17'197	3.64
Holcim Pension Fund	101'104	5.66	23'248	4.92
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'498	0.31	-	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	0.08	-	-
Pensionskasse Vigier	29'296	1.64	4'426	0.94
HIAG Pensionskasse	44'240	2.48	3'021	0.64
Leica Pensionskasse	78'065	4.37	15'115	3.20
Pensionskasse JURA	12'384	0.69	2'217	0.47
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	0.69	217	0.05
Pensionskasse Stadt Zürich	272'256	15.25	71'157	15.06
Luzerner Pensionskasse	34'990	1.96	37'413	7.92
GEMINI Sammelstiftung	129'480	7.25	2'093	0.44
Pensionskasse Post	-	-	93'263	19.74
IST Investmentstiftung	116'108	6.50	-	-
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	1.77	11'253	2.38
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	57'737	3.23	2'595	0.55
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	81'221	4.55	11'285	2.39
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	21'892	1.23	21'800	4.61
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	1.47	2'602	0.55
Pensionskasse Stadt Winterthur	116'996	6.55	-	-
Zuger Pensionskasse	31'877	1.79	8'583	1.82
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	88'026	4.93	21'609	4.57
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	1.05	5'007	1.06
Pensionskasse Stadt Luzern	13'664	0.77	7'603	1.61
Pensionskasse der Stadt Olten	3'591	0.20	953	0.20
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	0.26	1'233	0.26
Aurea Vorsorge*	5'659	0.32	1'687	0.36
Pensionskasse Graubünden	8'892	0.50	2'519	0.53
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	0.17	637	0.13
Pensionskasse der C&A Gruppe	17'951	1.01	5'008	1.06
Pensionskasse Uri	17'906	1.00	4'055	0.86
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'790	0.44	2'052	0.43
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'978	0.39	1'934	0.41
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	0.44	2'208	0.47
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	8'017	0.45	1'768	0.37
Veska Pensionskasse	27'990	1.57	7'874	1.67
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	0.89	4'616	0.98
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	1.64	8'297	1.76
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'464	0.47	2'447	0.52
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	2.89	33'058	7.00
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	55'281	3.10	12'330	2.61
Pensionskasse der Gübelin-Gesellschaften	-	-	10'370	2.19
Total Ansprüche	1'785'768	100.00	472'568	100.00

* Namensänderung PK Stadt Aarau auf Aurea Vorsorge per 03. Juni 2025

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Daniel Schneider und Nils Donner von der Firma Jones Lang LaSalle AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.25% (Vorjahr: 3.30%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.55% (Vorjahr: 2.61%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.45% (Vorjahr: 2.50%) und 3.65% (Vorjahr: 3.70%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.93% (Vorjahr: 2.97%) bzw. 2.94% inkl. Neuzugänge. Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 68–71) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstücksgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage-
tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögens-
anlage nach Anlagekategorie
per 31. Dezember 2025

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Liquidität	524'355	0.02	511'523	0.07
Forderungen	4'706'571	0.16	124'600	0.02
Immobilien Schweiz	2'902'138'000	99.82	767'319'000	99.91
Gesamtvermögen	2'907'368'926	100.00	767'955'123	100.00

Geografische Allokation

Das Portfolio der Bestandesliegenschaften (fertige Bauten) gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte):

Marktregion	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	40	56
Ostschweiz	7	4
Innerschweiz	4	4
Nordwestschweiz	23	9
Bern	8	17
Südschweiz	0	0
Genfersee	16	8
Westschweiz	2	2
Total	100	100

Derivate Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs-
und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegerinnen und Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen bei je einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen bei den Anlagegruppen Casareal und Proreal jeweils 0.2%. Die Kommissionen bei je einer Rücknahme bei den beiden Anlagegruppen betragen im ersten Quartal jeweils 0.5%.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'805'971 (Vorjahr: CHF 1'528'459) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 490'199 (Vorjahr: CHF 391'837) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich für das Geschäftsjahr 2025 für die Anlagegruppe Casareal auf 1.15% und für die Anlagegruppe Proreal auf 1.05% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'232'802 (Vorjahr: CHF 1'004'198) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 317'260 (Vorjahr: CHF 238'421) für die Anlagegruppe Proreal.

Für Bautreuhandleistungen wurde den Bauprojekten eine Pauschale von CHF 7'500 pro Projekt plus 1.7% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Im Rahmen des Erwerbs einer Geschäftsliegenschaft (Zürich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74) wurde eine Kommission im Umfang von 0.25% des Kaufpreises bzw. CHF 187'000 erhoben.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
30.04.2025-30.05.2025	0.82%	35'800'000	2'400'000	38'200'000	0
30.04.2025-30.05.2025	0.95%	0	43'400'000	43'400'000	0
15.05.2025-12.06.2025	0.83%	48'500'000	35'800'000	84'300'000	0
30.05.2025-13.06.2025	0.82%	0	51'600'000	51'600'000	0
21.08.2017-31.08.2025	1.55%	5'000'000		5'000'000	0
15.07.2025-15.10.2025 ²⁾	0.48%	0	10'000'000	10'000'000	0
28.11.2025-31.12.2025	0.62%	0	30'200'000	13'500'000	16'700'000
15.12.2025-15.01.2026	0.62%	0	17'900'000	10'500'000	7'400'000
28.11.2025-27.02.2026 ²⁾	0.48%	0	20'000'000		20'000'000
15.12.2025-16.03.2026 ²⁾	0.50%	0	30'000'000		30'000'000
30.06.2017-30.06.2026	1.10%	4'000'000			4'000'000
29.07.2016-31.07.2026	1.05%	3'500'000			3'500'000
29.06.2018-30.06.2027	0.95%	5'000'000			5'000'000
29.03.2019-31.03.2028	0.95%	6'000'000			6'000'000
30.08.2019-31.08.2029	0.55%	4'000'000			4'000'000
14.09.2020-14.09.2030	0.50%	4'000'000			4'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	3'500'000			3'500'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	2'000'000			2'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	1'000'000			1'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	500'000			500'000
Total		122'800'000	241'300'000	256'500'000	107'600'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.83%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
30.04.2025-30.05.2025	0.95%	0	18'700'000	18'700'000	0
30.04.2025-30.05.2025	0.83%	2'100'000	600'000	2'700'000	0
15.05.2025-12.06.2025	0.84%	11'000'000	4'900'000	15'900'000	0
30.05.2025-13.06.2025	0.83%	0	21'400'000	21'400'000	0
31.07.2025-15.08.2025	0.63%	0	4'500'000	4'500'000	0
15.12.2025-31.12.2025	0.75%	0	67'350'000		67'350'000
29.03.2019-31.03.2026	0.80%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019-01.03.2027	0.90%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019-31.03.2028	1.00%	4'000'000			4'000'000
Total		25'100'000	117'450'000	63'200'000	79'350'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.90%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2023 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

²⁾ Ungesicherte Finanzverbindlichkeit.

Weitere Informationen bezüglich finanzieller Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 396'919'130 (Vorjahr: CHF 394'919'130) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 107'600'000 (Vorjahr: CHF 122'800'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 175'695'697 (Vorjahr: CHF 175'695'697) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 79'350'000 (Vorjahr: CHF 25'100'000).

Compliance

Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2025 wesentlich beeinflussen könnten.

Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis

06

Per 31. Dezember 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal 156 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 2.9 Mia.

Per 31. Dezember 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal 36 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 767 Mio.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Fertige Bauten¹⁾						
Aarau	Jurastr. 9	1'746	4	0	5	0
Aarau	Zelglistr. 62	1'973	3	4	4	3
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	3'810	0	0	0	7
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3-11/18/20, Holderenweg 2-12	24'608	0	12	70	38
Adliswil	Zelgstr. 57	995	0	4	2	2
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	3'766	1	10	6	10
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	BR	0	7	38	38
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	2'293	0	0	6	10
Altdorf	Winkel 3/4/5	2'475	0	14	14	8
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3
Basel	Davidsbodenstr. 5	252	5	10	0	0
Basel	Hebelstr. 115	518	2	18	5	1
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	208	0	0	4	0
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	1'727	0	12	23	0
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	1'500	7	19	8	9
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	702	9	0	0	9
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	2'010	1	22	15	2
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	694	12	20	0	1
Basel	Rudolfstr. 39	399	4	0	5	5
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0
Basel	St. Alban-Ring 185-189	1'843	2	4	6	12
Basel	St. Alban-Ring 193-197	1'364	7	3	2	10
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578	0	5	16	20
Bellach	Römerstr. 33-37	5'856	0	14	0	27
Bern	Bitzjusstr. 40	BR	0	3	7	1
Bern	Bitzjusstr. 42, Beyelerweg 3	BR	0	2	3	6
Bern	Dorngasse 2-8	1'267	18	10	0	0
Bern	Freiburgstr. 54-58	2'407	1	15	9	8
Bern	Kehrgasse 36	785	0	0	12	0
Bern	Könizstr. 76-82	BR	30	12	30	18
Bern	Landoltstr. 38	74	0	0	0	0
Bern	Parkstr. 11a	754	39	0	0	1
Bern	Parkstr. 9	900	29	0	6	1
Bern	Rodtmattstr. 92	768	10	0	10	0
Bern	Thunstr. 32-36	1'252	0	1	2	3
Bern	Wabernstr. 87	859	0	0	4	2
Birmensdorf	Breitestr. 1-7/1a/7.1	4'560	0	6	12	6
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	ME/BR	0	0	0	0
Birsfelden	Gempenstr. 1, 3	5'454	6	24	8	0
Birsfelden	Gempenstr. 4	4'070	0	9	43	8

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
0	8	0	115	2'759'000	2'771'000	4'320'000	174'083.05
0	2	2	0	2'045'000	4'466'000	3'790'000	171'555.25
18	33	11	177	8'100'000	8'897'613	11'670'000	469'550.50
0	96	4	0	25'332'000	33'030'114	56'920'000	1'889'725.33
0	9	0	0	2'106'000	2'037'512	3'790'000	143'737.30
9	54	1	485	15'979'000	15'777'502	25'790'000	929'249.95
7	104	2	376	21'128'000	31'865'000	27'960'000	1'530'509.45
0	20	0	0	6'481'000	6'760'000	8'450'000	362'826.00
5	55	0	42	14'820'000	14'948'000	20'030'000	848'046.00
0	9	0	0	3'680'000	4'180'000	5'100'000	202'906.55
0	0	0	8	6'558'000	5'364'000	10'190'000	352'564.70
0	0	0	152	3'900'100	3'801'000	7'520'000	259'907.60
0	0	1	137	5'901'000	4'822'000	10'360'000	376'317.83
0	0	0	0	1'395'000	1'336'000	2'170'000	77'184.95
0	1	3	72	6'522'000	8'315'000	11'050'000	459'479.56
1	20	0	725	11'200'000	14'596'000	13'570'000	694'881.65
3	3	1	189	4'338'000	5'448'000	6'610'000	305'030.65
0	18	3	229	16'151'000	12'692'000	16'610'000	645'970.05
0	0	0	216	6'650'000	6'537'000	11'810'000	441'183.05
0	7	0	36	4'107'000	3'932'000	6'850'000	235'735.45
1	19	3	0	5'095'000	6'185'000	10'680'000	376'555.10
0	13	0	0	5'366'000	8'361'000	15'530'000	507'261.90
2	5	1	0	10'182'000	6'634'000	8'850'000	319'101.70
4	46	0	411	21'211'975	17'928'000	35'210'000	1'223'536.20
0	59	5	0	10'369'000	11'888'419	11'870'000	656'091.50
0	14	0	0	7'168'000	5'102'200	8'000'000	339'964.00
5	24	0	0	12'456'000	8'853'400	13'790'000	583'163.55
0	0	3	0	5'266'200	6'392'600	12'430'000	401'485.65
0	23	0	14	13'550'683	9'673'600	15'710'000	573'630.69
0	22	0	1	5'729'000	4'223'800	5'420'000	196'176.85
0	78	1	10	24'017'000	25'033'700	29'240'000	1'458'904.01
0	55	0	0	1'612'810	2'412'400	1'460'000	72'285.90
0	38	0	510	14'027'000	6'875'200	16'520'000	233'261.47
0	35	0	553	19'308'500	7'599'000	20'440'000	601'801.95
0	18	1	247	5'676'000	6'031'000	11'910'000	420'014.60
3	15	0	903	5'998'000	13'901'400	16'240'000	616'483.10
0	0	1	0	1'224'192	2'731'000	3'240'000	126'190.75
0	35	5	0	9'196'000	9'743'624	17'030'000	608'860.05
0	21	0	0	110'000	1'345'000	870'000	35'557.00
14	58	1	0	30'075'000	26'032'500	41'290'000	1'157'763.40
0	0	0	12	9'282'000	13'672'000	20'020'000	856'996.08

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Birsfelden	Passwangstr. 1-5/2-6, Bruderholzstr. 11	8'284	0	18	52	11
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	9'246	0	17	34	17
Birsfelden	Rüttihardstr. 5-11	5'196	0	12	44	8
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	3'630	0	6	13	10
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	6'023	0	3	6	16
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	5'585	0	5	16	17
Brugg	Neubrückstr. 15-25	5'502	0	0	44	4
Buchs	Brunnenstr. 19	6'286	4	9	39	3
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	9'483	0	0	0	44
Dietikon	Neumattstr. 12/14	1'590	0	0	2	16
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	BR	0	24	24	18
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	9'082	10	14	24	6
Effretikon	Büelstr. 4	1'372	0	4	4	4
Effretikon	Quellenstr. 7	2'525	0	4	8	4
Ehrendingen	Breitwies 1-5	3'023	0	3	12	9
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	2'177	0	0	4	7
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	4'345	0	16	21	28
Ennetbaden	Badstr. 2-6	2'097	7	12	16	8
Fahrweid	Austr. 15/17	2'014	0	0	0	16
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	2'773	0	0	5	4
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	3'053	0	8	20	6
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	3'335	0	6	15	23
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	6'075	0	16	0	32
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	StWE	0	0	11	35
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	419	0	0	3	7
Genève	Av. Wendt 29-33	1'883	15	2	22	13
Genève	Rte de Malagnou 39	221	2	0	1	0
Genève	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	344	0	0	0	6
Genève	Rue de Neuchâtel 2	257	0	0	8	4
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	9'741	1	12	21	23
Gränichen	Mattenstr. 12-20	6'569	6	21	19	20
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	3'875	0	6	12	18
Jona	Schlüsselstr. 3	1'053	0	0	12	12
Köniz	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'672	8	7	15	17
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	9'749	0	8	22	17
Langenthal	Marktgasse 35/37	1'302	3	3	3	14
Laupen	Eigerweg 6/12	2'907	0	1	15	8
Lausanne	Av. de la Chablrière 33	1'144	0	0	8	8
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/17/ 18/19/28/29	2'404	0	1	98	138
Liestal	Frenkenstr. 20-28	5'580	6	2	33	10

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
0	8	6	0	7'708'000	17'444'000	19'550'000	1'018'562.03
0	98	0	0	12'839'000	17'811'000	27'490'000	1'063'967.40
0	0	1	0	26'060'000	15'533'000	23'810'000	889'964.20
0	41	3	0	10'281'000	8'467'000	13'420'000	530'962.85
0	32	2	258	7'361'000	13'548'976	10'740'000	525'692.55
0	53	2	0	17'529'000	15'277'117	24'140'000	905'704.15
0	40	0	0	4'356'000	15'154'800	13'260'000	589'235.60
7	65	0	0	12'383'000	18'030'500	23'740'000	964'452.14
0	80	37	0	17'851'660	18'448'384	20'990'000	912'548.47
2	32	4	172	13'949'000	8'748'862	15'900'000	590'781.33
0	52	0	1'466	32'993'000	31'230'244	35'770'000	2'292'033.30
0	70	0	44	11'117'600	14'868'986	18'580'000	814'917.85
0	9	0	0	3'704'000	2'500'000	4'770'000	191'308.50
4	24	1	0	6'800'000	5'375'317	10'200'000	353'806.70
0	32	2	0	10'697'000	9'905'000	14'720'000	570'879.51
0	14	0	0	3'109'000	2'801'135	5'440'000	230'727.95
0	77	0	260	20'858'000	21'139'216	33'420'000	1'267'417.00
0	40	0	568	15'792'000	14'081'000	25'290'000	985'777.50
0	13	3	0	3'911'000	5'083'200	6'540'000	277'921.00
1	14	1	0	5'951'300	5'177'971	8'770'000	303'230.00
1	26	3	0	7'200'000	9'151'000	11'200'000	533'345.10
3	71	0	619	18'290'000	16'226'000	28'300'000	1'103'479.85
0	59	0	0	7'767'000	10'710'600	16'050'000	690'540.50
0	39	0	0	3'692'000	9'577'200	13'090'000	547'441.50
10	74	1	0	57'702'000	26'290'000	69'600'000	2'146'416.60
10	0	0	380	26'837'000	13'563'000	18'870'000	684'929.30
21	24	0	66	28'241'000	14'478'000	38'650'000	1'378'261.37
7	3	0	0	10'316'000	4'127'000	7'050'000	302'464.35
7	2	0	0	18'060'000	12'164'000	18'830'000	716'957.18
12	0	0	285	23'547'000	9'872'000	18'620'000	686'879.00
2	0	0	211	13'581'000	6'105'000	9'830'000	375'929.40
5	86	1	0	20'110'000	24'600'920	31'630'000	1'271'702.95
2	79	1	0	14'075'839	20'639'000	21'850'000	984'418.80
0	36	0	0	19'228'000	13'026'800	21'640'000	574'282.70
0	20	0	0	10'043'000	6'435'200	12'770'000	457'008.85
7	29	0	0	9'016'000	6'462'100	9'440'000	399'444.55
0	36	0	0	5'433'000	10'235'558	17'190'000	716'045.00
9	69	18	0	20'225'000	18'269'308	35'600'000	1'274'088.55
1	58	0	1'659	7'617'000	20'951'500	8'540'000	541'925.20
2	26	0	0	2'622'000	6'706'400	7'540'000	368'663.00
0	0	0	0	1'243'000	3'997'896	4'900'000	254'396.90
80	319	0	255	78'968'000	105'100'000	133'840'000	5'630'216.99
0	39	13	37	14'240'212	17'116'000	22'920'000	890'264.85

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Murten	Engelhardstr. 81/83	668	0	0	6	6
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	5'567	8	8	17	15
Näfels	Glärnischstr. 1	1'772	4	0	4	4
Nussbaumen AG	Kirchweg 53-57	3'498	0	0	37	8
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	5'178	0	0	19	22
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	2'380	0	1	1	10
Olten	Aarauerstr. 35	836	0	0	11	11
Opfikon	Farman-Str. 2-6	1'449	0	26	21	18
Ostermundigen	Unterdorfstr. 39/41	510	6	6	6	12
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	11'925	4	11	37	30
Regensdorf	Hardstr. 6/8	1'089	16	52	70	18
Reinach	Wielandstr. 2-6	BR	0	1	8	9
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	415	0	0	2	3
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	3'880	0	3	18	6
Schlieren	Langackerstr. 24-30	6'319	1	13	25	13
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	6'438	0	5	63	0
Solothurn	Hans Huberstr. 21-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	13'832	18	12	40	28
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	4'742	0	14	14	11
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	4'538	16	16	16	16
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	2'848	0	2	10	7
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	1'778	0	2	12	4
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23-27/23a/24/25a	6'629	0	2	24	24
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	8'634	0	0	8	6
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	12'754	5	15	39	17
Uster	Nossikerstr. 22-28	4'946	0	4	13	9
Uster	Rännenfildweg 8-12	2'662	0	0	9	12
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'366	0	0	3	3
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36
Wädenswil	Trubengass 7, 9	2'248	0	0	15	6
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	3'092	0	0	24	8
Wettswil	Hofächerstr. 2-32	13'610	4	4	5	34
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	9'134	0	6	21	21
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	4'460	0	1	7	20
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	3'600	0	0	8	12
Wil	Othmarstr. 12/14	1'446	0	2	3	11
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	4'505	0	0	12	20
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	679	2	7	8	1
Winterthur	Espenstr. 70-74	2'416	1	0	13	8
Winterthur	Espenstr. 73	1'802	0	3	10	1
Winterthur	Euelstr. 66-70	4'382	0	0	15	16
Winterthur	Im Geissacker 51/53	1'827	0	0	10	2

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
0	14	5	0	5'236'000	4'279'000	5'390'000	243'635.10
12	78	7	0	11'665'000	14'670'200	25'290'000	1'007'254.22
4	16	0	0	1'428'000	4'178'000	3'610'000	193'697.40
0	57	0	0	15'684'494	10'229'000	23'530'000	670'741.65
0	63	0	199	19'628'000	15'636'325	31'990'000	1'054'679.80
1	22	3	0	6'595'000	7'451'000	10'460'000	381'541.85
0	13	1	337	5'746'000	9'123'570	7'520'000	402'543.40
0	50	1	325	37'645'000	20'317'072	57'590'000	1'940'054.60
0	17	0	0	17'410'000	8'600'000	18'200'000	593'539.72
6	105	0	0	30'712'300	16'236'345	46'790'000	1'956'711.65
2	103	2	906	123'764'000	68'350'000	133'500'000	1'360'737.55
6	24	10	0	10'411'920	9'968'000	11'190'000	603'872.15
1	15	2	669	9'785'000	9'898'459	16'000'000	620'588.08
0	0	0	510	4'420'000	6'197'000	3'910'000	243'972.00
0	30	6	0	5'861'000	9'608'300	7'390'000	401'309.80
10	53	9	0	21'472'000	17'488'936	43'360'000	1'452'281.55
0	42	0	0	19'852'000	18'213'742	24'880'000	876'491.75
10	68	10	656	30'301'700	36'448'876	31'460'000	1'641'763.90
1	34	0	0	8'247'600	14'073'300	12'230'000	571'604.15
0	63	0	0	9'928'000	13'593'000	23'810'000	892'182.55
0	47	11	0	13'566'000	8'351'000	12'170'000	449'229.80
1	16	0	0	6'581'000	7'553'800	8'350'000	367'734.70
1	57	5	64	19'737'612	18'450'400	18'930'000	942'895.60
32	66	0	0	16'546'000	17'753'500	23'660'000	986'286.10
7	77	8	0	20'618'000	23'334'500	28'130'000	1'060'911.10
3	36	7	0	8'490'000	10'101'424	16'900'000	627'349.65
0	24	0	0	9'793'000	8'173'330	16'130'000	585'151.15
0	0	0	0	1'056'000	1'520'907	2'020'000	74'640.00
0	39	4	0	12'512'000	13'759'986	16'780'000	657'735.50
9	34	23	16	24'194'000	13'925'862	22'000'000	668'663.20
0	25	0	0	4'425'000	7'061'000	12'960'000	525'888.05
16	87	8	0	36'869'070	36'340'735	45'980'000	1'683'105.35
8	83	16	0	20'854'809	22'871'218	36'430'000	1'335'690.70
0	52	12	0	10'738'000	8'418'200	13'670'000	578'179.50
2	29	0	0	10'124'000	9'968'915	16'770'000	600'269.00
0	19	3	0	4'913'000	5'440'000	6'130'000	301'768.25
11	43	5	0	20'218'785	18'976'118	37'920'000	1'295'790.00
0	3	0	0	6'223'000	4'789'025	7'940'000	278'073.20
0	26	0	0	13'880'000	10'100'488	16'120'000	572'550.95
0	20	0	334	9'183'000	7'244'488	11'600'000	418'706.20
0	31	0	0	13'220'000	10'681'005	16'700'000	693'957.80
0	12	0	0	4'024'000	3'256'525	4'770'000	191'642.15

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Winterthur	Langgasse 112-118	2'568	0	0	0	24
Winterthur	Oststr. 29/31	1'085	3	3	9	3
Winterthur	Reismühleweg 50/52	1'659	0	0	3	6
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	3'297	4	5	0	6
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	3'535	0	2	9	11
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1
Winterthur	Wülffingerstr. 22/24	736	8	8	11	0
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	7'191	0	4	8	20
Wohlen	Steingasse 12/14	3'443	1	17	5	5
Zürich	Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	11'451	3	14	42	8
Zürich	Aegertenstr. 32	412	0	1	8	1
Zürich	Aegertenstr. 36	484	0	0	0	3
Zürich	Aegertenstr. 42	439	5	8	1	0
Zürich	Althoossteig 7-7b	796	4	3	4	0
Zürich	Badenerstr. 101	425	0	6	0	8
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	3'328	0	0	6	9
Zürich	Bederstr. 78	438	0	0	7	5
Zürich	Bergstr. 12	1'461	3	0	0	0
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	2'005	0	1	6	4
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	1'922	4	7	5	4
Zürich	Dachslerstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	2'291	0	6	6	2
Zürich	Dörflistr. 47	1'217	0	5	10	4
Zürich	Feldeggstr. 42	780	0	16	6	0
Zürich	Forchstr. 158	803	6	8	0	0
Zürich	Hohlstr. 52	1'414	8	3	12	0
Zürich	In der Hub 23/25	1'596	0	5	2	3
Zürich	Saumackerstr. 54/56	1'256	4	8	2	10
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	2'094	0	9	20	1
Zürich	Siewerdstr. 10-14	1'215	0	0	5	15
Total	Fertige Bauten	486'854	433	898	2'041	1'618

Angefangene Bauten

Zürich	Maneggplatz 4-12	ME				
Total	Angefangene Bauten					

Bauland

Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)					
--------------	---	--	--	--	--	--

Miteigentumsanteile

Total	Miteigentumsanteile					
--------------	----------------------------	--	--	--	--	--

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
0	0	1	0	8'817'000	6'600'031	10'900'000	384'906.90
0	9	0	0	6'119'000	5'201'170	8'240'000	290'699.05
0	9	2	0	4'074'000	4'059'223	5'330'000	194'262.95
6	21	0	42	7'257'000	8'477'433	9'080'000	394'371.65
3	23	0	32	12'120'000	11'377'503	14'860'000	590'459.65
2	2	1	0	2'644'000	3'200'000	3'200'000	140'827.20
0	6	0	158	8'553'000	6'153'171	11'440'000	401'119.72
4	51	6	0	10'949'000	12'314'000	12'360'000	654'216.15
2	33	2	0	12'633'000	8'055'000	14'940'000	570'345.45
0	35	11	132	6'673'000	21'180'632	34'400'000	1'194'694.40
0	3	0	18	2'823'000	3'366'868	6'850'000	154'091.95
1	8	1	13	1'572'000	2'194'244	3'340'000	24'152.00
0	3	0	0	2'296'000	2'879'241	6'130'000	17'788.10
0	11	0	0	3'889'783	3'076'585	6'790'000	202'887.40
0	9	1	479	10'810'000	9'689'520	19'430'000	586'424.80
9	5	4	0	6'773'000	8'907'861	14'660'000	439'767.55
0	0	1	0	4'037'664	4'569'600	11'300'000	335'481.00
5	4	0	0	1'001'490	3'091'939	7'140'000	187'446.35
0	9	2	0	5'063'312	5'018'799	7'340'000	226'073.45
0	8	0	81	13'963'000	6'064'000	12'470'000	348'452.85
1	3	0	0	13'811'000	5'461'008	9'540'000	233'481.55
0	9	0	0	9'541'000	7'685'659	22'130'000	613'261.95
0	6	0	494	9'952'000	8'405'464	23'730'000	665'743.15
0	34	0	965	10'806'000	12'654'634	16'730'000	385'891.75
0	31	0	1'417	24'535'313	13'200'258	27'190'000	815'979.00
0	2	0	0	2'623'036	3'275'132	6'960'000	214'785.00
0	10	0	0	16'834'000	8'707'317	30'300'000	750'071.55
0	24	2	204	27'135'000	10'067'608	22'420'000	632'606.20
5	22	0	0	13'672'000	10'541'659	29'530'000	834'716.55
446	5'025	337	20'003	1'993'913'961	1'836'732'884	2'853'690'000	104'551'124

				48'448'000	0	48'448'000	
				48'448'000	0	48'448'000	

				0	0	0	0
--	--	--	--	---	---	---	---

				0	0	0	0
--	--	--	--	---	---	---	---

	Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Total Grundstücksverzeichnis					
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)					
Angefangene Bauten					
Fertige Bauten					
Miteigentumsanteile					
Total					

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: Villars-sur-Glâne, Rte de Villars-Vert 31, per 1. Dezember 2025

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
				48'448'000	0	48'448'000	0
				1'993'913'961	1'831'153'784	2'853'690'000	104'551'124
				0	0	0	0
				2'042'361'961	1'831'153'784	2'902'138'000	104'551'124

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Fertige Bauten¹⁾						
Aarau	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1
Baden	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0
Basel	Dufourstr. 21/23	1'696	0	0	0	0
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	118	0	2	1	0
Basel	Hochstr. 31	447	0	0	0	0
Basel	Holbeinstr. 75	1'133	0	0	0	0
Basel	St. Jakobs-Str. 7	StWE	0	0	0	0
Bern	Marktgasse 27	229	0	0	0	0
Bern	Marktgasse 31	347	0	0	2	0
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	8'557	0	0	0	0
Biel/Bienne	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0
Fribourg	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	782	0	0	0	0
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0
Lausanne	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0
St. Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	956	0	0	0	1
Thun	Bälliz 60/60a	1'532	0	4	4	4
Volketswil	Müllerenstr. 3	5'885	0	0	0	0
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	896	0	1	0	1
Winterthur	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	1'805	0	0	0	0
Zug	Bahnhofstr. 2	768	0	0	2	0
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	173	0	0	0	0
Zürich	Baumackerstr. 24	1'270	0	0	0	0
Zürich	Brandschenkestr. 178	2'033	0	0	0	0
Zürich	Bremgartnerstr. 7	769	0	0	1	0
Zürich	Dufourstr. 43, Kreuzstr. 24, Werkgasse 3	1'564	0	0	0	0
Zürich	Hofackerstr. 32	566	0	0	0	0
Zürich	Hohlstr. 612	1'388	0	0	0	0
Zürich	Hohlstr. 614	2'281	0	0	0	0
Zürich	Morgartenstr. 6/10	862	0	2	2	0
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	830	0	0	1	0
Zürich	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0
Total	Fertige Bauten	45'430	2	10	17	8

Angefangene Bauten

Total	Angefangene Bauten					
--------------	---------------------------	--	--	--	--	--

Bauland

Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)					
--------------	---	--	--	--	--	--

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
0	10	0	1'194	7'250'000	8'135'000	7'970'000	332'659.00
0	0	7	1'442	4'376'000	5'315'000	8'010'000	403'121.80
0	98	0	1'361	7'659'000	11'891'000	13'120'000	574'105.75
0	0	0	220	5'006'000	3'356'000	5'400'000	171'815.95
0	0	0	1'327	6'867'000	8'271'000	5'460'000	265'855.15
1	38	0	2'559	13'068'000	19'056'000	13'990'000	663'141.90
0	57	4	1'838	12'074'000	19'130'000	12'440'000	658'827.65
0	0	0	1'401	18'457'000	8'443'200	12'400'000	483'238.70
0	0	0	1'297	25'494'000	13'268'000	24'000'000	684'778.49
0	0	0	7'428	47'249'000	40'099'600	53'300'000	2'213'556.00
0	0	2	614	3'480'000	3'859'800	4'330'000	189'045.00
0	0	2	1'598	9'459'000	7'988'000	13'470'000	584'475.00
0	0	0	1'572	5'442'000	5'762'900	5'290'000	373'666.00
0	13	0	1'213	5'720'000	4'159'000	6'210'000	418'799.00
0	43	0	1'844	10'546'500	11'100'000	11'750'000	430'747.51
0	0	0	1'455	7'222'000	5'987'304	13'210'000	625'227.00
0	83	1	3'687	16'572'000	16'434'293	16'110'000	907'913.25
0	50	0	2'631	22'023'000	18'150'690	14'920'000	924'899.90
4	49	0	2'028	15'115'000	11'035'000	19'020'000	812'038.90
0	0	0	2'126	19'285'000	37'994'800	32'890'000	1'391'589.70
0	230	0	12'511	25'244'000	45'978'107	35'260'000	2'388'823.65
0	3	0	1'942	9'885'000	6'126'900	10'960'000	521'602.09
0	2	0	4'404	13'617'000	21'400'000	13'370'000	705'756.45
0	13	0	2'429	26'733'000	21'738'255	29'880'000	1'199'457.60
0	1	0	581	4'847'000	3'808'000	5'620'000	194'458.85
0	38	0	3'415	13'918'000	22'000'488	22'050'000	981'520.40
0	64	2	4'169	16'205'000	17'286'592	19'450'000	891'655.60
0	15	3	3'284	26'549'000	15'499'024	26'980'000	909'146.05
0	30	2	3'622	72'666'000	34'376'488	74'250'000	2'228'224.25
0	13	1	741	2'983'000	5'781'504	4'530'000	222'808.60
0	24	0	4'561	21'730'000	23'741'951	36'320'000	1'440'991.13
0	60	0	6'830	39'936'000	34'515'805	57'880'000	2'248'760.80
0	11	1	1'721	22'823'000	18'053'171	27'620'000	911'168.80
0	26	3	2'207	14'875'000	12'005'311	18'420'000	832'661.35
0	0	0	790	6'879'000	3'912'488	11'100'000	376'590.80
5	971	28	92'042	581'254'500	545'660'671	686'980'000	29'163'128.07
				0	0	0	0
				0	0	0	0

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer
Miteigentumsanteile						
Zürich	Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74	ME				
Total	Miteigentumsanteile					
Total Grundstücksverzeichnis						
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)					
	Angefangene Bauten					
	Fertige Bauten					
	Miteigentumsanteile					
Total						

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Zürich, Thurgauerstr. 80, Schärenmoosstr. 74 per 15. Dezember 2025
Miteigentumsanteil 49,9%

Verkäufe: keine

5 und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
				75'511'000	82'285'100	80'339'000	134'563
				75'511'000	82'285'100	80'339'000	134'563
				0	0	0	0
				0	0	0	0
				581'254'500	545'660'671	686'980'000	29'163'128
				75'511'000	82'285'100	80'339'000	134'563
				656'765'500	627'945'771	767'319'000	29'297'691

Gesetzliche Prüfung

07

Nachfolgend die Berichte der Schätzungsexperten und der Revisionsgesellschaft.

Bericht der Schätzungsexperten

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich

Auftrag

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2025 zum Marktwert bewertet. JLL bewertete insgesamt 155 Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal und 36 Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal. Eine Liegenschaft in der Anlagegruppe Casareal wird per 31.12.2025 «at cost» geführt.

Bewertungsstandard

JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.

Rechnungslegungsstandard

Entsprechend den Anweisungen der Anlagestiftung Pensimo erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

Definition Marktwert

Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.

Bewertungsmethode

JLL bewertete die Bestandesliegenschaften mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.

Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter,

die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.

Bewertungsergebnis

Anlagegruppe Casareal

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2025 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (155 Liegenschaften)	CHF	2'853'690'000
Total Liegenschaften im Bau (1 Liegenschaft), «at cost»	CHF	48'448'000
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal	CHF	2'902'138'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Zwei Milliarden neunhundertundzwei Millionen einhundertachtunddreissig Tausend Schweizer Franken.

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2024 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 164'574'000 (+6.0%). Davon entfallen CHF 34'035'000 auf die Bewertung einer Liegenschaft infolge Fertigstellung. Der Wertzuwachs durch die Aktivierung von Baukosten bei der «at cost» Liegenschaft beträgt CHF 29'529'000. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (154 Liegenschaften), beträgt CHF 107'800'000. In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert (Marktwert per 31.12.2024: CHF 6'790'000).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2025 für die Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge) in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.55% (Bandbreite: 2.10% bis 3.25%).

Anlagegruppe Proreal

JLL schätzte per 31. Dezember 2025 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (36 Liegenschaften)	CHF	767'319'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal	CHF	767'319'000

Das Bewertungsergebnis in Worten:
Siebenhundertsebenundsechzig Millionen dreihundertneunzehn Tausend Schweizer Franken.

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2024 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 96'519'000 (+14.4%). Davon entfallen CHF 80'339'000 auf einen Neuzugang. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Proreal befanden (35 Liegenschaften), beträgt CHF 16'180'000. In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert. Per 31.12.2025 werden keine Liegenschaften «at cost» geführt.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2025 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal (inkl. Neuzugänge) beträgt 2.94% (Bandbreite: 2.45% bis 3.65%).

Nachhaltigkeitsbeurteilung

JLL hat die Nachhaltigkeitsfaktoren (ESG) und allfällige Auswirkungen auf die Marktwerte in diesem Zusammenhang geprüft. Zum Bewertungsstichtag liegen JLL keine ausreichenden Marktnachweise für einen expliziten Wertauf- oder -abschlag vor, der bei der Preisbildung für vergleichbare Vermögenswerte Anwendung fand und zweifelsfrei auf deren ESG-Qualität zurückzuführen wäre. Dementsprechend haben wir die von uns in diesem Kontext wahrgenommenen Eigenschaften der Immobilien in unseren allgemeinen Bewertungsansätzen nach bestem Wissen und in Übereinstimmung mit unserer aktuellen Wahrnehmung des relevanten Immobilienmarktes implizit berücksichtigt.

Eine hohe ESG-Qualität kann Wettbewerbsvorteile im Vermietungsmarkt zur Folge haben und in höheren Mieteinnahmen und geringeren Mietzinsausfällen resultieren. Immobilien, die nicht den erwarteten Nachhaltigkeitsanforderungen eines Marktes genügen, können hingegen ein höheres Investitionsrisiko darstellen.

JLL hat die Nachhaltigkeitsbeurteilung anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen, der Eindrücke vor Ort sowie unter Berücksichtigung weiterer öffentlich zugänglicher Quellen vorgenommen. Da der Einfluss der verschiedenen Nachhaltigkeitsfaktoren auf die Immobilienmärkte nach einhelliger Expertenmeinung in den kommenden Jahren weiter zunehmen wird, empfehlen wir die regelmässige Überwachung der ESG-Qualität der Immobilien.

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Zürich, 15. Dezember 2025

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Nils Donner
Vice President

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 6-7, 10, 22-23, 26, 38-39, 41, 43-49), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

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 Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben 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 Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht 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
Stiftungsrates für die
Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat 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
Revisionsstelle 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:
<http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/>
vorsorgeeinrichtungen. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

Bericht zu sonstigen gesetz-
lichen und anderen recht-
lichen Anforderungen

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob


- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind. Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

Edison Dauti
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor



Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch