

## Anlagestiftung

# Pensimo

## Anlagegruppe Casareal

Eckdaten

### Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Casareal investiert hauptsächlich in mittlere bis grosse Wohnraum-Investments in Schweizer Städten und Agglomerationen. Sie verfolgt dabei die Entwicklungsstrategie eines breit diversifizierten Portfolios mit regionalen Investitionsschwerpunkten in den grossen Ballungsräumen von Zürich, Basel, Genf und Lausanne. Ziel ist die Erwirtschaftung von langfristig marktgerechten Mieterträgen. Die Liegenschaften werden mittels DCF-Methode bewertet.

<b>Gründung</b>	1983
<b>Rechtsform</b>	Anlagestiftung auf Grundlage des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG)
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG, Zürich
<b>Stiftungsrat</b>	Peter Hegglin (Präsident), Othmar Stöckli (Vizepräsident), Jürg Althaus, Marianne Fassbind, Franz Landolt, Dr. Mariusz Platek, David Saxer, Fabio Strinati, Dr. Jürg Tobler, Petra Arnold Schlüssel (ab 17.04.2026)
<b>Anlagekommission</b>	Othmar Stöckli (Präsident), Hervé Froidevaux, Astrid Heymann, Andreas Kressler, Jessica K. Brackmann
<b>Mandatsleiterin</b>	Ana Alberati
<b>Schätzungsexperten</b>	Daniel Schneider und Nils Donner, JLL, Zürich
<b>Aufsicht</b>	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
<b>Rechnungslegung</b>	Gemäss Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26
<b>Revisionsstelle</b>	Deloitte AG, Zürich
<b>Abschluss Rechnungsjahr</b>	31. Dezember
<b>Ausschüttungs- datum</b>	Nach Anlegerversammlung (per Ende April)

### Eckdaten, Kennzahlen 31.12.2025

Anzahl Ansprüche	1'785'768
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	1'437.06 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	2'907.40 CHF
Marktwert fertige Bauten (Mio.)	2'853.70 CHF
Nettovermögen (Mio.)	2'630.55 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	104.55 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	69.89 CHF
Nettoertrag (Mio.)	68.45 CHF

Ausschüttung pro Anspruch	36.00 CHF
Anlagerendite	6.32 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.17 %
Ausschüttungsrendite	2.44 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	93.92 %
Fremdfinanzierungsquote	3.72 %
Mietausfallquote	3.18 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.44 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.21 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.23 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.59 %

### KGAST Immo-Index<sup>1)</sup>

Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Wohnen	5.25 %

<sup>1)</sup> KGAST Immo-Index per 31.03.2026 (Quelle: KGAST ©)

**Hinweis:** Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der aktuellen Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

### Nutzungsart (in % des Ertrags)

89.9	Wohnen
6.1	Parkplätze
1.1	Büro
0.9	Verkauf
0.9	Gewerbe
0.7	Andere/Sondernutzung
0.4	Lager/Archiv

### Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)

39.7	Zürich
8.3	Bern
22.4	Nordwestschweiz
7.3	Ostschweiz
4.3	Innerschweiz
2.4	Westschweiz
15.6	Genfersee

### Gemeindetyp (in % des Marktwerts)

29.1	Grossstädte
41.7	Agglomeration Grossstädte
12.1	Mittelstädte
6.2	Agglomeration Mittelstädte
7.6	Kleinstädte
1.9	Reiche Gemeinden
0.9	Industrielle Gemeinden
0.4	Pendlergemeinden ausserhalb Agglomerationen

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	155
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>1)</sup>	556'579 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	96.8 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	100 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	14.2 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	28.2 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	68.8 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	13.2 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	49.0 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	12
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	10
Installierte Eigenleistung	683 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	13

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>6)</sup>	43 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	63 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>7)</sup>	67 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungsmieter:innen	2026

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>8)</sup>	24 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	84 %

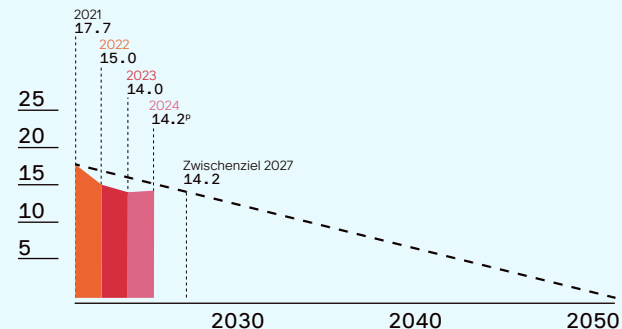
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche <sup>9)</sup>	81 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	78 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	17 %

**Erläuterungen:** 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.11 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgmeinestrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert. Liegenschaften aufgrund von Gesamtanierung, Transaktion oder Neubau in den vergangenen 12 Monaten sind nicht Teil des Reportings. Aufgrund einer Datenlücke sind im Jahr 2021 keine Liegenschaften mit Wärmepumpe berücksichtigt; 4) CO<sub>2</sub>eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

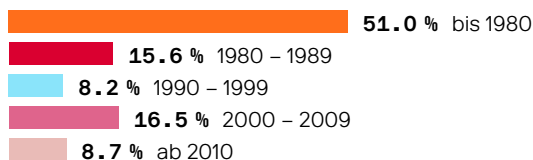
Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad ---

Scopes 1+2, in kg CO<sub>2</sub>eq/m<sup>2</sup>EBF; p = provisorisch gemäss REIDA

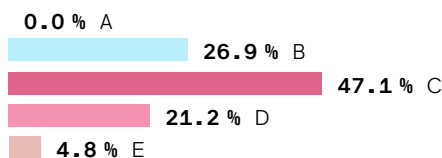


Im Geschäftsjahr 2025 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 691'638 für energetische Sanierungen angenommen.

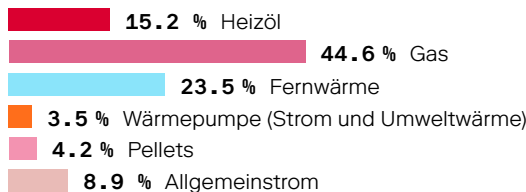
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



GEAK Gesamtenergie (Anteil Energiebezugsfläche)



Wärme- und Energieträger (Anteil Gesamtenergieverbrauch)



meteorologischen Daten; 6) Hindernisfreier Zugang des Hauseingangs oder des Mietobjekts; 7) Anteil Mietobjekte mit mind. einer registrierten Mietpartei; 8) Gemäss SIA 2060 mit mind. Stufe B (= mind. Hausanschluss installiert); 9) Kleine Vorgärten bis hin zu ausgedehnten Grünflächen; 10) Mind. eine Massnahme: z. B. Biotope, Vogelnistkästen, Bienenkästen, Blumenwiesen, Ruderalflächen. **Datenstand:** Wärmeverbrauch und CO<sub>2</sub>-Kennzahlen per 31.12.2024; übrige Kennzahlen per 31.12.2025. **Hinweis:** Erhebung und Erfassung der Verbrauchszahlen unterliegen einem stetigen Optimierungsprozess. Die Kennzahlen sind ohne Gewähr und können sich nachträglich aufgrund einer höheren Datenqualität und eines höheren Abdeckungsgrads verändern.