

Anlagestiftung

Pensimo

Anlagegruppe Proreal

Eckdaten

Anlagestrategie

Die Anlagegruppe Proreal investiert hauptsächlich in Geschäftsimmobilien. Sie verfolgt dabei die Entwicklungsstrategie eines breit diversifizierten Portfolios an guten Mikrolagen mit regionalen Investitionsschwerpunkten in den schweizerischen Wirtschaftszentren. Ziel ist die Erwirtschaftung von langfristig marktgerechten Mieterträgen. Die Liegenschaften werden mittels DCF-Methode bewertet.

Gründung	1983
Rechtsform	Anlagestiftung auf Grundlage des Bundesgesetzes über die berufliche Vorsorge (BVG)
Geschäftsführung	Pensimo Management AG, Zürich
Stiftungsrat	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)
Anlagekommission	Othmar Stöckli (Präsident), Hervé Froidevaux, Astrid Heymann, Andreas Kressler, Jessica K. Brackmann
Mandatsleiterin	Ana Alberati
Schätzungsexperten	Daniel Schneider und Nils Donner, JLL, Zürich
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Rechnungslegung	Gemäss Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Abschluss Rechnungsjahr	31. Dezember
Ausschüttungs- datum	Nach Anlegerversammlung (per Ende April)

Eckdaten, Kennzahlen 31.12.2025

Anzahl Ansprüche	472'568
Inventarwert pro Anteil (nach Ausschüttung)	1'358.72 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	768.00 CHF
Marktwert fertige Bauten (Mio.)	767.32 CHF
Nettovermögen (Mio.)	661.94 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	29.30 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	23.12 CHF
Nettoertrag (Mio.)	22.97 CHF

Ausschüttung pro Anspruch	42.00 CHF
Anlagerendite	5.69 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.52 %
Ausschüttungsrendite	3.00 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	86.42 %
Fremdfinanzierungsquote	10.34 %
Mietausfallquote	4.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.69 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.18 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.20 %
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.93 %

KGAST Immo-Index¹⁾

Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Geschäft	4.15 %

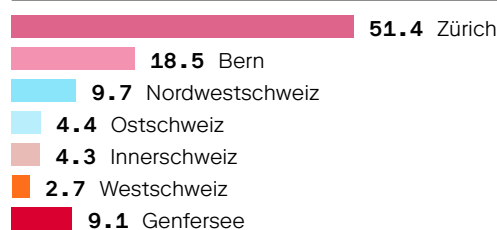
¹⁾ KGAST Immo-Index per 31.03.2026 (Quelle: KGAST ©)

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

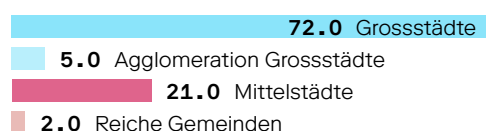
Nutzungsart (in % des Ertrags)



Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)



Gemeindetyp (in % des Marktwerts)



Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	36
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	122'143 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	100 %
Energieintensität ³⁾	113.1 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	11.5 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	43.5 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	50.9 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	22.9 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	22 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	6
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	5
Installierte Eigenleistung	168 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁶⁾	81 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	3 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	53 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁷⁾	83 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungsmieter:innen	2026

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁸⁾	22 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	28 %

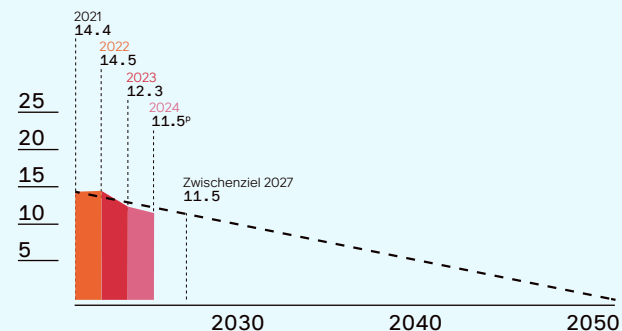
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche ⁹⁾	28 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	25 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	14 %

Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungsspezifischen 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 Allgmeinstrom (ohne Mieter:innenstrom), klimakorrigiert, Liegenschaften aufgrund von Gesamtsanierung, 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) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie

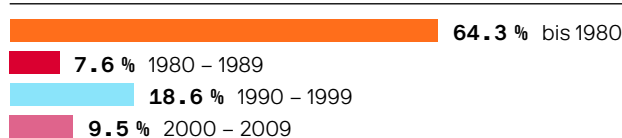
Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad ---

Scopes 1+2, in kg CO₂eq/m²EBF; p = provisorisch gemäss REIDA

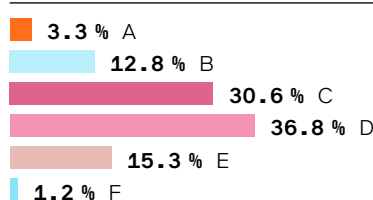


Im Geschäftsjahr 2025 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 34'994 für energetische Sanierungen angenommen.

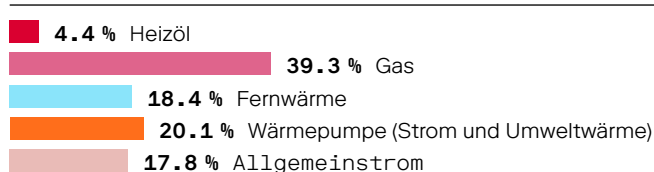
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



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 CO₂-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.