

Anlagestiftung

Turidomus

Anlagegruppe Casareal

Eckdaten

Anlagepolitik, Fondsportrait

Die Anlagegruppe Casareal investiert hauptsächlich in mittelständische Wohnbauten 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 als Grundlage für eine nachhaltige und solide Ausschüttungspolitik.

Gründung	2002
Rechtsform	Immobilien-Anlagestiftung (BVG, BVV 2, ASV)
Geschäftsführung	Pensimo Management AG, Zürich
Stiftungsrat	Benno Flury (Präsident), Astrid Heymann (Vizepräsidentin), Petra Arnold Schlüssel, Thomas Inderwildi, Dr. Dominik Irniger, Walter Kälin, Eliane Riner, Christophe Sarrasin, Adriano Sbriglio, Markus Schneider, Dr. Jürg Tobler, Ivo Vögtli
Anlagekommission	Astrid Heymann (Präsidentin), Jessica K. Brackmann, Hervé Froidevaux, Andreas Kressler, Othmar Stöckli
Mandatsleiter	Bruno Fritschi
Schätzungsexperten	Vincent Clapasson & Andreas Häni, Wüest Partner AG
Aufsicht	Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)
Rechnungslegung	Gemäss Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26
Revisionsstelle	Deloitte AG, Zürich
Abschluss Rechnungs-jahr	31. Dezember
Ausschüttungsdatum	Nach Anlegerversammlung (im ersten Halbjahr)

Eckdaten, Kennzahlen 31.12.2025

Anzahl Ansprüche	2'760'208
Inventarwert pro Anteil (ex Ausschüttung)	1'759.54 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	5'311.41 CHF
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum (Mio.)	5'157.03 CHF
Nettovermögen (Mio.)	4'986.43 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	203.47 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	136.64 CHF
Nettoertrag (Mio.)	136.68 CHF

Ausschüttung pro Anspruch	47.00 CHF
Anlagerendite	5.54 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.41 %
Ausschüttungsrendite	2.60 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.92 %
Fremdfinanzierungsquote	0.29 %
Mietausfallquote	2.49 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.65 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.22 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.23 %

KGAST Immo-Index¹⁾

Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Wohnen	5.25 %

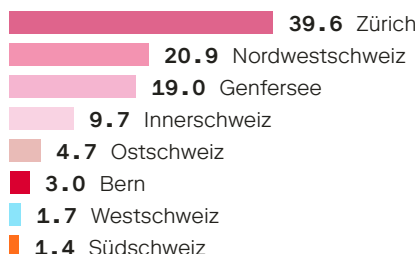
¹⁾ KGAST Immo-Index per 31. Dezember 2025 (Quelle: KGAST ©)

Hinweis: Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer für Anlagestiftungen / gültig per 17. Mai 2024).

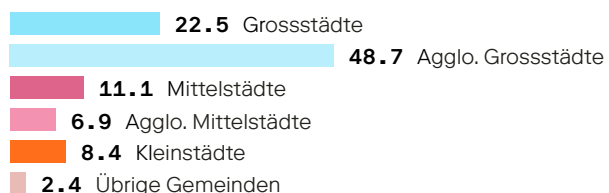
Nutzungsart (in % des Ertrags)



Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)



Gemeindetyp (in % des Marktwerts)



Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	208
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	1'040'048 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	96.6 %
Energieintensität ³⁾	97.6 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	14.5 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	27.7 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	69.1 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	14.6 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	58.8 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	41
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	38
Installierte Eigenleistung	3'605 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	11

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁶⁾	45 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	67 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	97 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁷⁾	70 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungsmieter:innen	2026

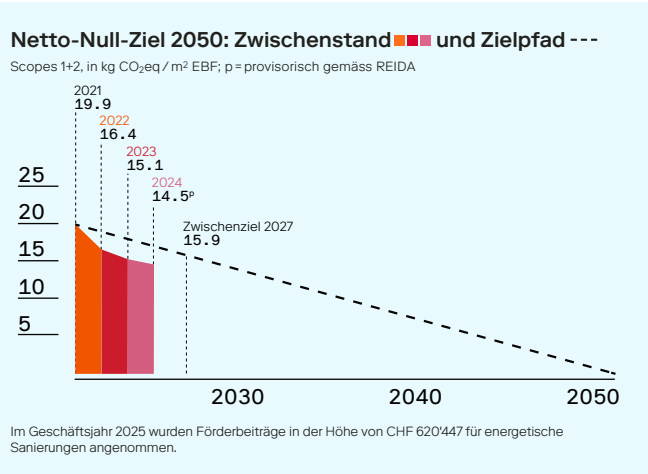
Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁸⁾	30 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	85 %

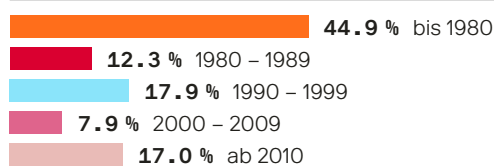
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche ⁹⁾	90 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	81 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	20 %

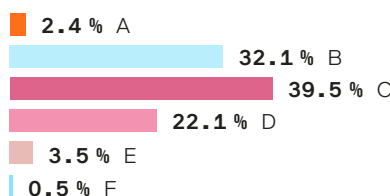
Erläuterungen: 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.11 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin gekaufte Energie (Quelle: REIDA); 3) Verbrauchswerte (Quelle: REIDA): Wärmeverbrauch für Heizung, Warmwasser sowie Allgemeinstrom (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) CO₂eq (Scope 1 und 2) berechnet gemäss Greenhouse Gas Protocol (Quelle: REIDA); 5) Prädiktives Heizsteuersystem auf Basis von Temperatur, Luftfeuchtigkeit, Luftqualität sowie



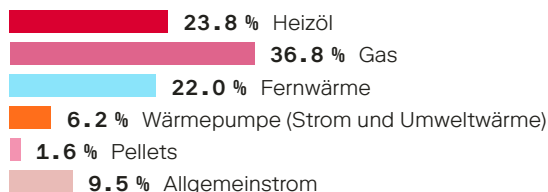
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



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.