

Anlagestiftung

Turidomus

Anlagegruppe Proreal

Eckdaten

Anlagepolitik, Fondsportrait

Die Anlagegruppe Proreal investiert hauptsächlich in Büro- und Gewerbebauten in Schweizer Städten und Agglomerationen. Sie verfolgt dabei die Entwicklungsstrategie eines breit diversifizierten Portfolios mit regionalen Investitionsschwerpunkten in den schweizerischen Wirtschaftszentren und grossen Büromärkten. 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 Rechnungsjahr	31. Dezember
Ausschüttungsdatum	Nach Anlegerversammlung (im ersten Halbjahr)

Eckdaten, Kennzahlen 31.12.2025

Anzahl Ansprüche	1'305'783
Inventarwert pro Anteil (ex Ausschüttung)	1'181.16 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	1'841.88 CHF
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum (Mio.)	1'839.10 CHF
Nettovermögen (Mio.)	1'595.88 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	69.97 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	57.42 CHF
Nettoertrag (Mio.)	55.19 CHF

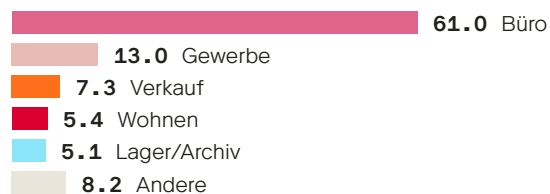
Ausschüttung pro Anspruch	41.00 CHF
Anlagerendite	3.56 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.44 %
Ausschüttungsrendite	3.35 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.01 %
Fremdfinanzierungsquote	10.29 %
Mietausfallquote	5.96 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.93 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA GAV})	0.13 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA NAV})	0.15 %

KGAST Immo-Index¹⁾

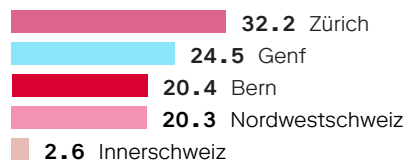
Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Geschäft	4.15 %

1) KGAST Immo-Index per Dezember 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)	30
Energiebezugsfläche (EBF) ¹⁾	302'237 m ²
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF ²⁾	93.3 %
Energieintensität ³⁾	83.6 kWh/m ² EBF
CO ₂ -Intensität ⁴⁾	7.7 kg CO ₂ eq/m ² EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	48.9 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	44.6 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	19.1 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 ⁵⁾ , Anteil Liegenschaften	13.3 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	6
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	6
Installierte Eigenleistung	651 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	0

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften ⁶⁾	77 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	23 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	100 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation ⁷⁾	65 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungsmieter:innen	2026

Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss ⁸⁾	23 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	50 %

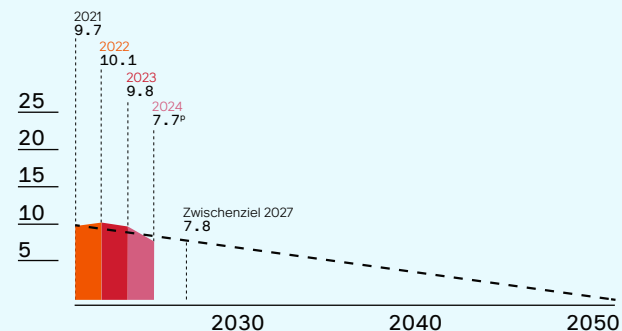
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche ⁹⁾	40 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität ¹⁰⁾	47 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	27 %

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 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

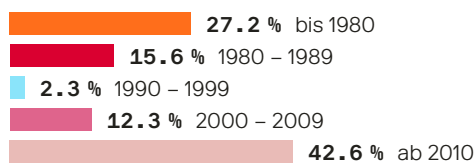
Netto-Null-Ziel 2050: Zwischenstand und Zielpfad ---

Scopes 1+2, in kg CO₂eq / m² EBF; p = provisorisch gemäss REIDA

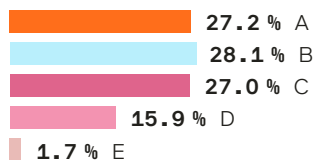


Im Geschäftsjahr 2025 wurden Förderbeiträge in der Höhe von CHF 128'353 für energetische Sanierungen angenommen.

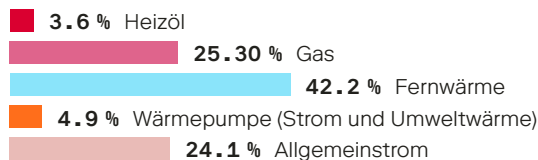
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



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.