

## Anlagestiftung

# Turidomus

## Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Eckdaten

### Anlagepolitik, Fondsportrait

Die Anlagegruppe Urban & Mixed-use, deren Portfolio sich noch im Aufbau befindet, verfolgt eine differenzierte Anlagestrategie. Sie investiert sowohl in Bestandesliegenschaften (Core) als auch in Entwicklungsprojekte und Spezialimmobilien. Die Investitionen in unterschiedliche Nutzungsarten erfolgen an etablierten Standorten in Schweizer Grosstädten, Agglomerationszentren oder in Agglomerationsgemeinden mit günstigen Entwicklungsperspektiven. Ziel ist die Erwirtschaftung von langfristig marktgerechten Mieterträgen als Grundlage für eine nachhaltige und solide Ausschüttungspolitik.

<b>Gründung</b>	2016
<b>Rechtsform</b>	Immobilien-Anlagestiftung (BVG, BVV 2, ASV)
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG, Zürich
<b>Stiftungsrat</b>	Benno Flury (Präsident), Astrid Heymann (Vizepräsidentin), Petra Arnold Schlüssel, Thomas Inderwildi, Dr. Dominik Irrniger, Walter Kälin, Eliane Riner, Christophe Sarrasin, Adriano Sbriglio, Markus Schneider, Dr. Jürg Tobler, Ivo Vögtli
<b>Anlagekommission</b>	Astrid Heymann (Präsidentin), Jessica K. Brackmann, Hervé Froidevaux, Andreas Kressler, Othmar Stöckli
<b>Mandatsleiter</b>	Bruno Fritschi
<b>Schätzungsexperten</b>	Vincent Clapasson & Andreas Häni, Wüest Partner AG
<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>Ausschüttungsdatum</b>	Nach Anlegerversammlung (im ersten Halbjahr)

### Eckdaten, Kennzahlen 31.12.2025

Anzahl Ansprüche	1'519'590
Inventarwert pro Anteil (ex Ausschüttung)	1'034.32 CHF
Gesamtvermögen (Mio.)	1'860.11 CHF
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum (Mio.)	1'711.47 CHF
Nettovermögen (Mio.)	1'612.78 CHF
Mietertrag netto (Mio.)	56.99 CHF
Operatives Ergebnis (Mio.)	46.50 CHF

Nettoertrag (Mio.)	44.65 CHF
Ausschüttung pro Anspruch	27.00 CHF
Anlagerendite	4.13 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.04 %
Ausschüttungsrendite	2.54 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	91.90 %
Fremdfinanzierungsquote	12.31 %
Mietausfallquote	13.10 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.79 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA GAV</sub> )	0.15 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA NAV</sub> )	0.18 %

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

Alle Immobilien Schweiz	5.00 %
Immobilien Schweiz: Gemischt	5.05 %

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 1.7. Mai 2024).

### Nutzungsart (in % des Ertrags)

36.5	Wohnen
22.5	Büro
20.4	Gewerbe
3.1	Verkauf
2.6	Lager/Archiv
14.9	Andere

### Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)

38.6	Zürich
29.8	Genfersee
23.6	Nordwestschweiz
8.0	Innerschweiz

### Gemeindetyp (in % des Marktwerts)

25.3	Grosstädte
47.5	Agglomeration Grosstädte
11.1	Mittelstädte
8.0	Agglomeration Mittelstädte
2.7	Kleinstädte
5.4	Übrige Gemeinden

Überblick Portfolio

Anzahl Liegenschaften (exkl. Entwicklungen)	26
Energiebezugsfläche (EBF) <sup>1)</sup>	289'554 m <sup>2</sup>
Abdeckungsgrad Energieverbrauch gemessen, Anteil EBF <sup>2)</sup>	81.4 %
Energieintensität <sup>3)</sup>	72.3 kWh/m <sup>2</sup> EBF
CO <sub>2</sub> -Intensität <sup>4)</sup>	5.5 kg CO <sub>2</sub> eq/m <sup>2</sup> EBF
Anteil erneuerbare Energien am Gesamtenergieverbrauch	56.8 %
Anteil fossile Energien am Gesamtenergieverbrauch	37.0 %
Anteil Abwärme am Gesamtenergieverbrauch	19.8 %
Betriebsoptimierung Heizung mit ECCO2 <sup>5)</sup> , Anteil Liegenschaften	40.7 %

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen

Photovoltaikanlagen auf Dächern der Liegenschaften, Anzahl	16
Davon Eigentum Pensimo, Anzahl	12
Installierte Eigenleistung	1'567 kWp
Solarthermische Anlagen, Anzahl	1

Hindernisfreier Zugang und Nutzerinteraktion

Hindernisfreier Zugang zu Liegenschaft/Mietobjekt, Anteil Liegenschaften <sup>6)</sup>	85 %
Gemeinschaftsbereich aussen und/oder Spielplatz, Anteil Liegenschaften	67 %
Wohnobjekte auf Mieter:innen-Applikation, Anteil am Total Mietobjekte Wohnen	90 %
Registrierungsrate Mieter:innen-Applikation <sup>7)</sup>	89 %
Nächste Zufriedenheitsumfrage Wohnungsmieter:innen	2026

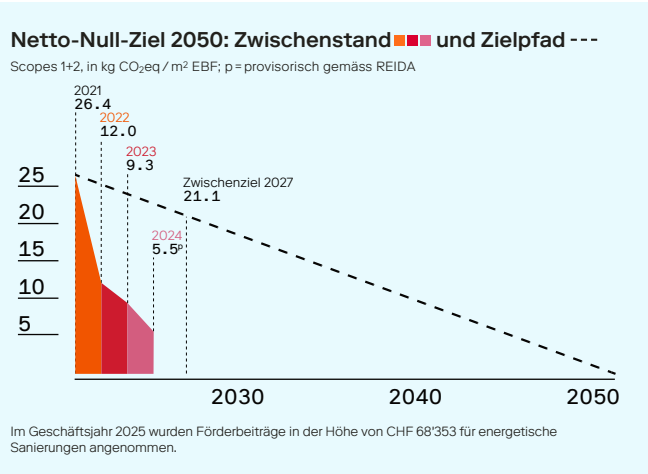
Mobilität

E-Ladestationen, Anteil Liegenschaften mit Anschluss <sup>8)</sup>	41 %
Veloraum/gedeckte Veloparkplätze, Anteil Liegenschaften	52 %

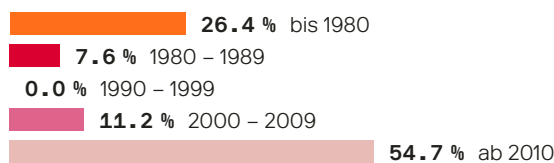
Begrünung und Biodiversität (Anteil Liegenschaften)

Grünfläche <sup>9)</sup>	74 %
Mindestens eine Massnahme zur Förderung der Biodiversität <sup>10)</sup>	67 %
Intensive oder extensive Dachbegrünung	37 %

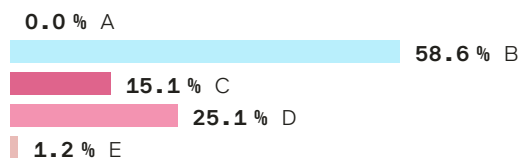
**Erläuterungen:** 1) EBF nach Norm SIA 380 anhand von Plänen gemessen oder anhand der nutzungs-spezifischen Umrechnungsfaktoren EBF/VMF (vermietbare Fläche) berechnet: Wohnen = 1.22, Büro = 1.16, Verkauf = 1.12, Lager = 1.11 und Andere = 1.12; 2) Deckungsgrad: Berücksichtigt nur die von Eigentümerin 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) 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



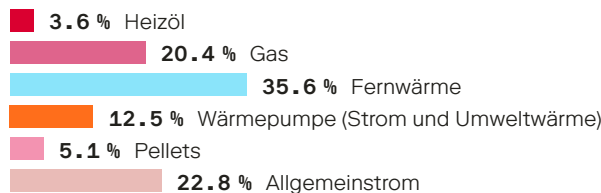
Liegenschaftenbestand nach Baujahr (Anteil Energiebezugsfläche)



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.