

Pensimo

**Anlagestiftung
Turidomus**

Jahresbericht

31.12.2025

**20
25**

01	Über Turidomus	04
	Organisation	06
02	Anlagegruppe Casareal	08
	Kennzahlen	10
	Aus dem Portfolio	12
	Portfolioaktivitäten	14
	Nachhaltigkeit	18
	Kommentar zur Jahresrechnung	20
	Portfolioinformationen	22
	Jahresrechnung	24
03	Anlagegruppe Proreal	26
	Kennzahlen	28
	Aus dem Portfolio	30
	Portfolioaktivitäten	32
	Nachhaltigkeit	34
	Kommentar zur Jahresrechnung	36
	Portfolioinformationen	38
	Jahresrechnung	40
04	Anlagegruppe Urban & Mixed-use	42
	Kennzahlen	44
	Aus dem Portfolio	46
	Portfolioaktivitäten	48
	Nachhaltigkeit	50
	Kommentar zur Jahresrechnung	52
	Portfolioinformationen	54
	Jahresrechnung	56
05	Stammvermögen	58

<hr/> 06	<hr/> Anhang	<hr/> 60
<hr/> 07	<hr/> Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis	<hr/> 68
	Anlagegruppe Casareal	70
	Anlagegruppe Proreal	82
	Anlagegruppe Urban & Mixed-use	86
<hr/> 08	<hr/> Gesetzliche Prüfung	<hr/> 90
	Bericht der Schätzungsexperten	92
	Bericht der Revisionsstelle	95

Über Turidomus

01

Turidomus — die Vielfältige

Immobilien-Anlagestiftung

attraktive Renditen

Turidomus setzt auf ein breit diversifiziertes Portfolio. Die Anlagestiftung investiert in grosse urbane Wohn- und Geschäftsliegenschaften.

Mit den drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use investiert die Anlagestiftung Turidomus vielfältig und breit. Geografische Schwerpunkte für Investitionen in Wohnraum sind die Ballungsräume Zürich, Basel, Genf und Lausanne. Investitionen in Geschäftsflächen tätigt die Anlagestiftung Turidomus vorwiegend in den Wirtschaftszentren.

Turidomus fokussiert auf eine verlässliche Rendite – diese beruht auf einer stabilen Ertragskraft und der bestmöglichen Wertentwicklung des Immobilienportfolios.

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter:innen der Anleger:innen gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrats
- Wahl des Präsidenten oder der Präsidentin des Stiftungsrats für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnungen
- Genehmigung der jährlichen Berichte des Stiftungsrats und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Dr. Markus Notter, Präsident (bis 24. April 2025); Benno Flury, Präsident (seit 24. April 2025); Astrid Heymann, Vizepräsidentin; Françoise Bruderer Thom; Dr. Dominik Irniger; Walter Kälin; Adrian Klingele; Eliane Riner; Christophe Sarrasin; Adriano Sbriglio; Markus Schneider; Dr. Jürg Tobler; Ivo Vögtli

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Anlegerversammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde. Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement. Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

Astrid Heymann, Präsidentin; Jessica K. Brackmann (seit 1. Mai 2025); Hervé Froidevaux; Andreas Kressler; Othmar Stöckli; Nigel G. Volkart (bis 30. April 2025)

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfolio Management verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Michel Schneider. Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Mandatsleitung

Michel Schneider

Revisionsstelle

Deloitte AG

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV).

Schätzungsexperten	Vincent Clapasson, Wüest Partner AG Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG
Compliance Officer	Thomas Brauchli, schochauer ag, Rechtsanwälte, St. Gallen
Allgemeine Angaben	<p>Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Turidomus sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können unter pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.</p> <p>Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilienanlage.</p> <p>Die Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).</p>

Anlagegruppe Casareal

02

Casareal

Anlagegruppe

Wohnen

Die Anlagegruppe für grosse Wohnrauminvestitionen in Schweizer Ballungsräumen.

Turidomus Casareal erzielt im Geschäftsjahr 2025 eine Anlagerendite von 5.54 Prozent (Vorjahr: 5.62 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 205.4 Mio. 1.60 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 5.3 Mia. (+5.38 Prozent).

Kennzahlen

Eckdaten		31.12.2025	31.12.2024
Valoren-Nr. 2.048.802 / ISIN CH0020488026			
Gesamtvermögen	CHF	5'311'414'397	5'040'412'130
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum	CHF	5'157'027'000	4'980'228'000
Nettovermögen	CHF	4'986'429'016	4'746'115'947
Ansprüche	Anzahl	2'760'208	2'703'325
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'759.54	1'711.66
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	47.00	44.00
Finanzielle Kennzahlen¹⁾			
Mietausfallquote	%	2.49	2.68
Fremdfinanzierungsquote	%	0.29	0.07
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	78.65	78.52
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.22	0.23
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.23	0.24
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	5.41	5.48
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	5.04	5.13
Ausschüttungsrendite	%	2.60	2.51
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	94.92	85.44
Anlagerendite	%	5.54	5.62

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Renditen, Ausschüttung,
Ansprüche

Die Anlagerendite per 31.12.2025 beträgt 5.54% (Vorjahr: 5.62%) und die Ausschüttungsrendite liegt bei 2.60% (Vorjahr: 2.51%). Infolge der Emission erhöht sich die Anzahl der Ansprüche um 56'883 auf 2'760'208 Ansprüche.

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	1'422'478
2003	50.00	4.76	5.57	1'005.98	1'422'478
2004	45.00	4.73	4.19	1'008.23	1'767'375
2005	45.00	4.27	4.45	1'008.10	1'767'375
2006	45.00	4.27	5.66	1'020.73	1'767'375
2007	46.00	4.32	4.99	1'024.84	1'767'375
2008	45.00	4.21	4.91	1'031.42	1'767'375
2009	45.00	4.18	5.44	1'042.99	1'767'375
2010	45.00	3.98	8.48	1'086.40	1'860'375
2011	48.00	4.02	9.99	1'146.88	1'931'575
2012	49.00	3.93	8.82	1'199.00	1'973'575
2013	49.00	3.79	7.79	1'243.45	2'027'006
2014	50.00	3.78	6.35	1'272.43	2'089'899
2015	46.00	3.33	8.59	1'335.68	2'135'430
2016	46.00	3.22	7.07	1'384.13	2'170'823
2017	46.00	3.13	6.06	1'421.97	2'188'384
2018	46.00	3.05	6.02	1'461.53	2'188'384
2019	44.00	2.82	6.72	1'515.76	2'228'384
2020	44.00	2.71	7.20	1'580.93	2'292'584
2021	44.00	2.59	7.59	1'656.95	2'292'584
2022	44.00	2.56	3.63	1'673.02	2'644'773
2023	44.00	2.58	1.98	1'662.20	2'644'773
2024	44.00	2.51	5.62	1'711.66	2'703'325
2025	47.00	2.60	5.54	1'759.54	2'760'208

¹⁾ Gründung 01.01.2003.

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Aus dem Portfolio

Familienwohnungen am Käferberg

Turidomus Casareal hat in Zürich moderne Wohnungen für Familien erstellt. Die Überbauung nutzt das Grundstück mit einem Neubau optimal aus und setzt dabei auf eine Hybridbauweise mit nachhaltiger Energieversorgung. Die Liegenschaft zeichnet sich durch das Naherholungsgebiet Käferberg, die Aussicht auf die umliegenden Quartiere und die grosszügigen privaten Gärten und Balkons aus.



Projektprofil

An der Zürcher Anton-Higi-Strasse erstellte Turidomus Casareal per Januar 2025 in einem Ersatzneubau 24 Familienwohnungen und erhöhte dadurch die Hauptnutzfläche um 75 Prozent auf 2'150 Quadratmeter. Das Gebäude ist eine Hybridkonstruktion mit massiven Erschliessungskernen und Decken sowie einer Aussenwandkonstruktion als Holzständerbau. Der Bau nutzt Erdwärme und hat eine Photovoltaikanlage.



Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Im Oktober erfolgte eine Emission von 56'883 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen mit Liberierungsdatum per 28. November 2025. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 97'364'356 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Teilzukauf

Basel, Grenzacherstr. 30/30a/32/34	3'817'400
------------------------------------	-----------

Kauf/Neubauten

Zofingen, Brühlstr. 4-11, Mühlemattstr. 7-11	41'235'000
--	------------

Neubauten

Bern, Ostermundigenstr. 93	22'507'000
----------------------------	------------

Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	1'092'000
---	-----------

Zürich, Anton-Higi-Str. 8-12	3'552'000
------------------------------	-----------

Zürich, Maneggplatz 4-12	29'520'000
--------------------------	------------

Erneuerungen

Aarau, Rüt mattstr. 5/6	6'809'000
-------------------------	-----------

Allschwil, Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	3'743'000
--	-----------

Basel, Rümelinbachweg 10/12	322'000
-----------------------------	---------

Bulle, Rue de la Léchère 51/53a/55-67/71/71a/73	5'232'000
---	-----------

Carouge, Pl. du Rondeau 8	1'698'000
---------------------------	-----------

Chavannes-près-Renens, Av. de Préfaully 25a	1'449'000
---	-----------

Chavannes-près-Renens, Rte de la Maladière 8/10	387'000
---	---------

Gränichen, Mattstr. 22-36	3'664'000
---------------------------	-----------

Hünenberg See, Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	2'819'000
---	-----------

Lausanne, Ch. de la Prairie 60/62	480'000
-----------------------------------	---------

Lutry, Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	305'000
---	---------

Männedorf, Mooshaldenstr. 40-46, Herweg 1	1'152'000
---	-----------

Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	425'000
---	---------

Nyon, Ch. de la Redoute 30-38	429'000
-------------------------------	---------

Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	1'357'000
---	-----------

Suhr, Mühlemattweg 21	2'517'000
-----------------------	-----------

Widen, Schachenfeldstr. 10-22, Bremgarterstr. 19-27/37-39, Dornegasse 27-35/41/43	412'000
---	---------

Wohlen, Alte Bahnhofst. 8-12	8'188'000
Zug, Bleichimatt 15-19	3'121'000
Zug, Gimenenstr. 4	5'025'000
Zürich, Klosbachstr. 133	437'000
Zürich, Nordstr. 227	449'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272	10'364'000
Diverse	13'774'000
Total Investitionen 2025	176'281'400

Verkäufe

Allschwil, Binningerstr. 55/57	5'480'000
Bern, Lentulusstr. 37	3'800'000
Männedorf, Brunngasse 18	3'425'000
Männedorf, Hofenstr. 7	5'650'000
St. Gallen, Gerhaldenstr. 43/45	7'160'000
Total Desinvestitionen 2025	25'515'000

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Casareal:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Kauf/Neubauten			
Zürich, Max-Frisch-Platz	215'150'000	96'000	215'054'000
Neubauten			
Bern, Ostermundigenstr. 93	69'770'000	61'057'000	8'713'000
Grand-Lancy, Ch. des Anémones 2-8, A. Eugène-Lance 90	73'098'000	69'856'000	3'242'000
Zürich, Anton-Higi-Str. 8-12	15'671'000	15'638'000	33'000
Zürich, Maneggplatz 4-12	67'660'000	48'440'000	19'220'000
Erneuerungen			
Aarau, Rüt mattstr. 5/6	12'843'000	7'466'000	5'377'000
Aarburg, Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	300'000	51'000	249'000
Allschwil, Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	15'835'000	4'303'000	11'532'000
Basel, Rümelinbachweg 10/12	10'913'000	10'248'000	665'000
Buchs, Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	1'300'000	327'000	973'000
Bulle, Rue de la Léchère 51/53a/ 55-67/71/71a/73	13'623'000	5'982'000	7'641'000
Carouge, Pl. du Rondeau 8	3'628'000	1'943'000	1'685'000
Chavannes-près-Renens, Av. de Préfaully 25a	5'470'000	1'825'000	3'645'000
Chavannes-près-Renens, Rte de la Maladière 8/10	6'800'000	998'000	5'802'000

Genève, Ch. Grange-Canal 23-23b	550'000	154'000	396'000
Genève, Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	875'000	238'000	637'000
Genève, Rue Liotard 10	120'000	111'000	9'000
Gränichen, Mattstr. 22-36	6'100'000	5'183'000	917'000
Hünenberg See, Eichrüti 1-11/2-10/ 12a/12b/14a/14b/16a/16b (Etappe I)	7'942'000	605'000	7'337'000
Hünenberg See, Eichrüti 30-38/31/33	6'466'000	453'000	6'013'000
Kloten, Hohrainlstr. 16-22	770'000	691'000	79'000
Lausanne, Ch. de la Prairie 60/62	1'579'000	1'380'000	199'000
Lutry, Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	510'000	305'000	205'000
Männedorf, Mooshaldenstr. 40-46, Herweg 1	4'185'000	1'496'000	2'689'000
Montreux, Av. des Alpes 38-58, Rue de la Rouvenettaz 8-14	4'980'000	3'891'000	1'089'000
Nyon, Ch. de la Redoute 30-38	1'565'000	534'000	1'031'000
Pully, Av. de Lavaux 70a/70b	560'000	84'000	476'000
Renens, Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3'025'000	2'867'000	158'000
Steinhausen, Grabenackerstr. 40-50/65	350'000	227'000	123'000
Suhr, Mühlemattweg 21	5'255'000	2'892'000	2'363'000
Wetzikon, Ankengasse 5-15	800'000	430'000	370'000
Winterthur, Moosackerstr. 22-32	10'770'000	639'000	10'131'000
Wohlen, Alte Bahnhofstr. 8-12	14'458'000	9'908'000	4'550'000
Yverdon-les-Bains, Av. Général- Guisan 50-58	550'000	347'000	203'000
Zug, Bleichimatt 15-19	7'144'000	6'609'000	535'000
Zug, Gimenenstr. 4	7'705'000	5'647'000	2'058'000
Zürich, Nordstr. 227	2'635'000	2'519'000	116'000
Zürich, Schwandenholzstr. 264-272	15'906'000	14'100'000	1'806'000
Diverse	0	0	0
Total Verpflichtungen per 31.12.2025	616'861'000	289'540'000	327'321'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 136'675'123. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 112'402'126) steht ein Betrag von CHF 249'077'249 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 47.00 (Vorjahr: CHF 44.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.60% (Vorjahr: 2.51%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.54% (Vorjahr: 5.62%).

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

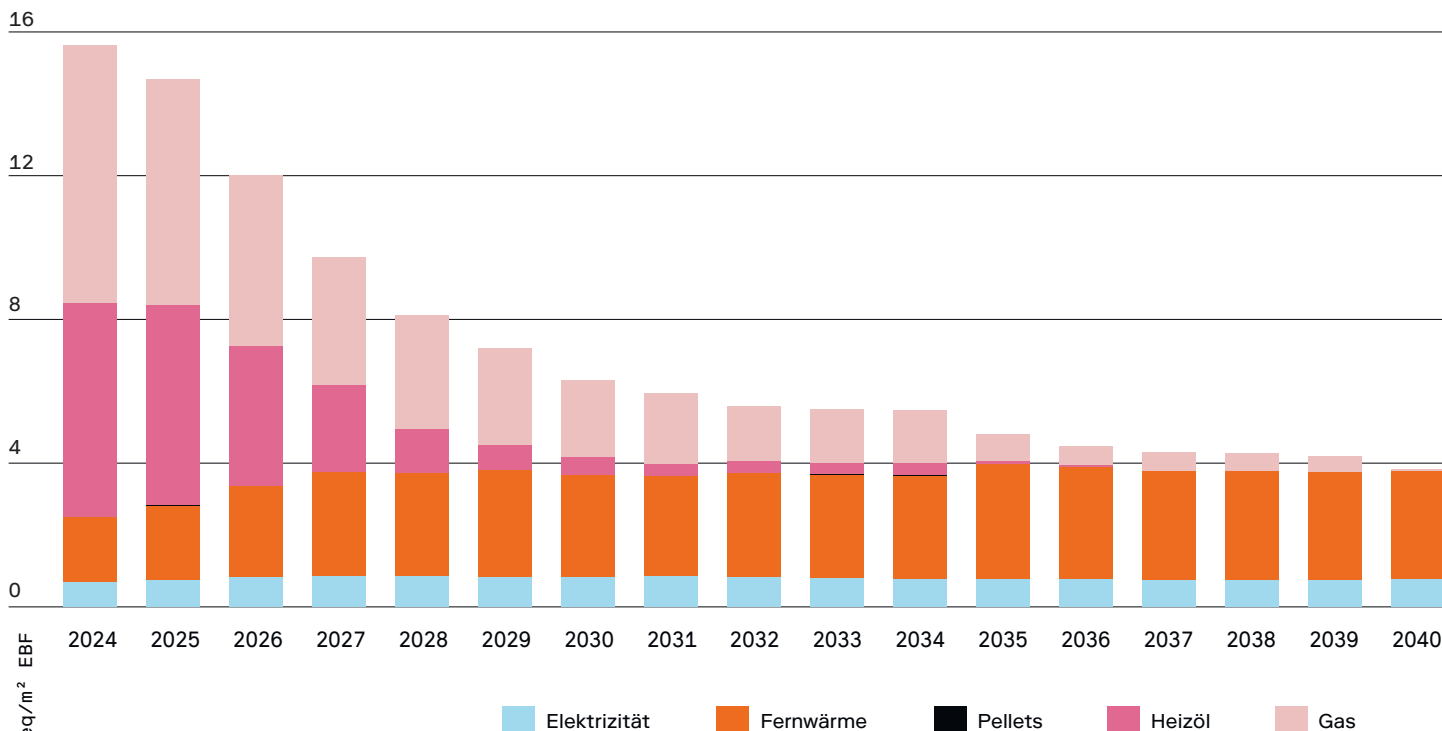
Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategie von Turidomus Casareal aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Turidomus Casareal verpflichtet, bis spätestens 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2040 vor.



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen (siehe Seite 19). Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾³⁾
(ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Turidomus Casareal nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 2023 und 2024 ist auf den Ersatz von 13 fossilen Heizungen durch klimafreundliche sowie auf den Verkauf von fünf Liegenschaften mit fossilen Heizungen zurückzuführen. Zudem konnte erstmals die Liegenschaft in Grand-Lancy (Ersatzneubau), die mittels Fernwärme beheizt wird, in das Reporting integriert werden.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	96.6	98.3
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	23.8	25.7
Gas	%	36.8	38.5
Fernwärme	%	22.0	19.2
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	6.2	5.5
Pellets	%	1.6	1.6
Allgemeinstrom	%	9.5	9.5
Energieverbrauch	MWh/a	93'597	95'416
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	97.6	98.4
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	13'871	14'642
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	kg CO ₂ eq/m ² EBF	14.5	15.1

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 abweichen.

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemiestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Minimierung Graue Energie

Graue Energie

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie von Turidomus Casareal. In den letzten zwei Jahren wurden bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

Die Pensimo-Gruppe hat eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden für Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 hat die Pensimo Management AG schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeitet seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um das Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

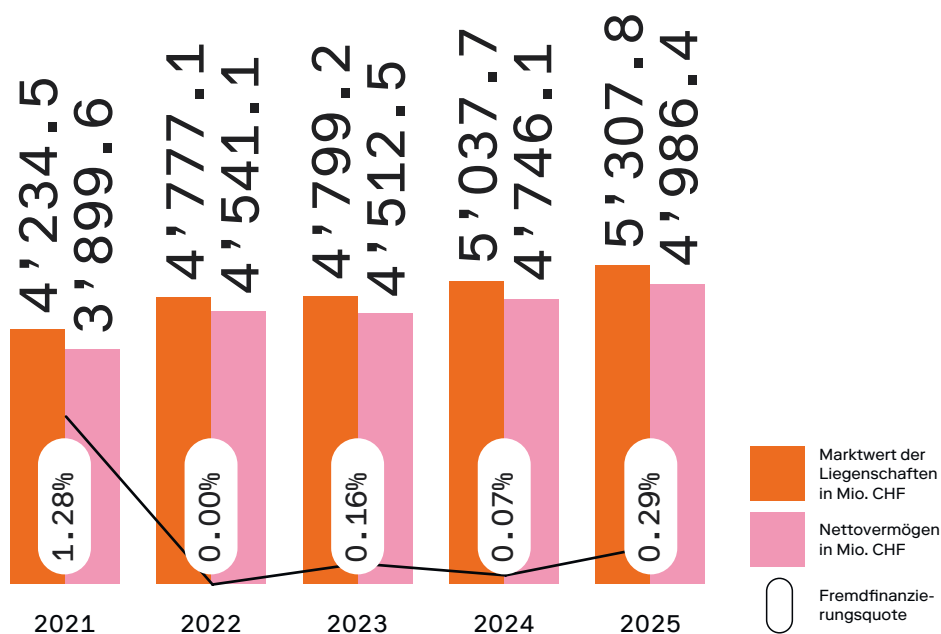
Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 5'307'759'000 (Vorjahr: CHF 5'037'698'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.20% (Vorjahr: 2.25%) und 3.30% (Vorjahr: 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.67% (Vorjahr: 2.74%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'759.54 (Vorjahr: CHF 1'711.66) nach Ausschüttung.



Erfolgsrechnung

Erträge

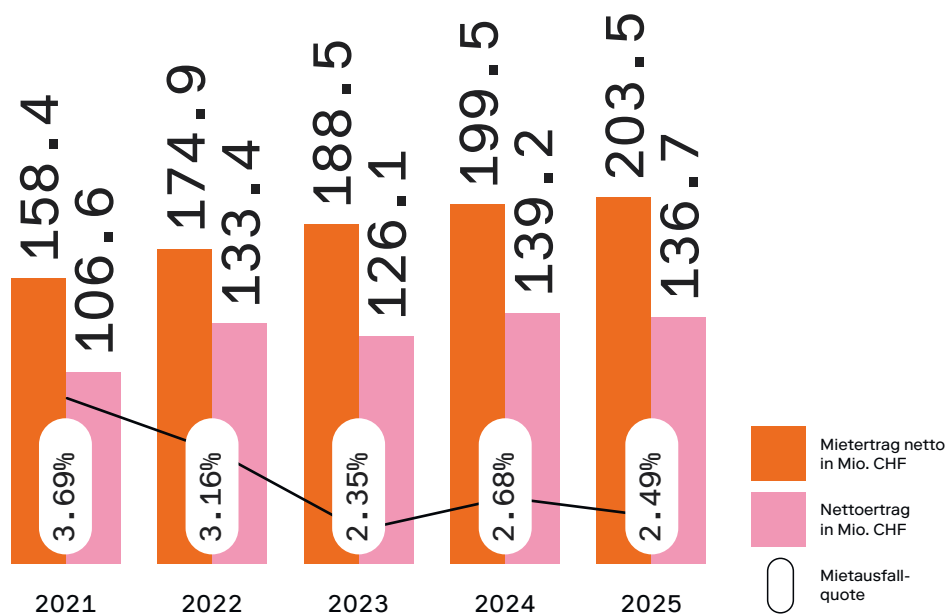
Das Total des Soll-Mietertrags nahm im Geschäftsjahr um 1.60% auf CHF 205'380'289 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.49% (CHF 5'103'941) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.68% (CHF 5'427'643) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestehen in den Liegenschaften Allschwil, Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12 (CHF 303'262); Arbon, Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1 (CHF 204'660); Lenzburg, Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19, (CHF 221'888).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind durch niedrigere Zinsen um CHF 889'436 auf CHF 476'861 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 21'519'566 (Vorjahr: CHF 20'805'233) und machte somit 10.6% (Vorjahr: 10.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 25'312'728 (Vorjahr: CHF 18'514'525) bzw. 12.4% (Vorjahr: 9.3%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

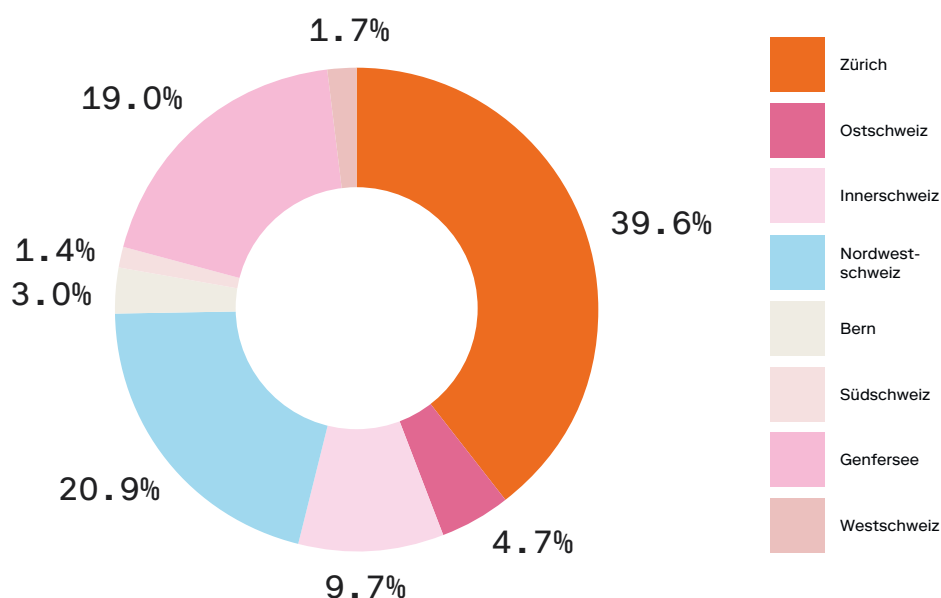


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Regional diversifiziert in Städten und deren Agglomerationen

Das Portfolio der Anlagegruppe Casareal (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 39.6% (Vorjahr: 39.4%), Nordwestschweiz mit 20.9% (Vorjahr: 20.6%) und Genfersee mit 19.0% (Vorjahr: 19.5%) alloziert. 71.2% (Vorjahr: 71.7%) der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 18.0% (Vorjahr: 17.6%) liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 10.8% (Vorjahr: 10.7%) befinden sich in Kleinstädten oder übrigen Gemeindetypologien.



Leerstände

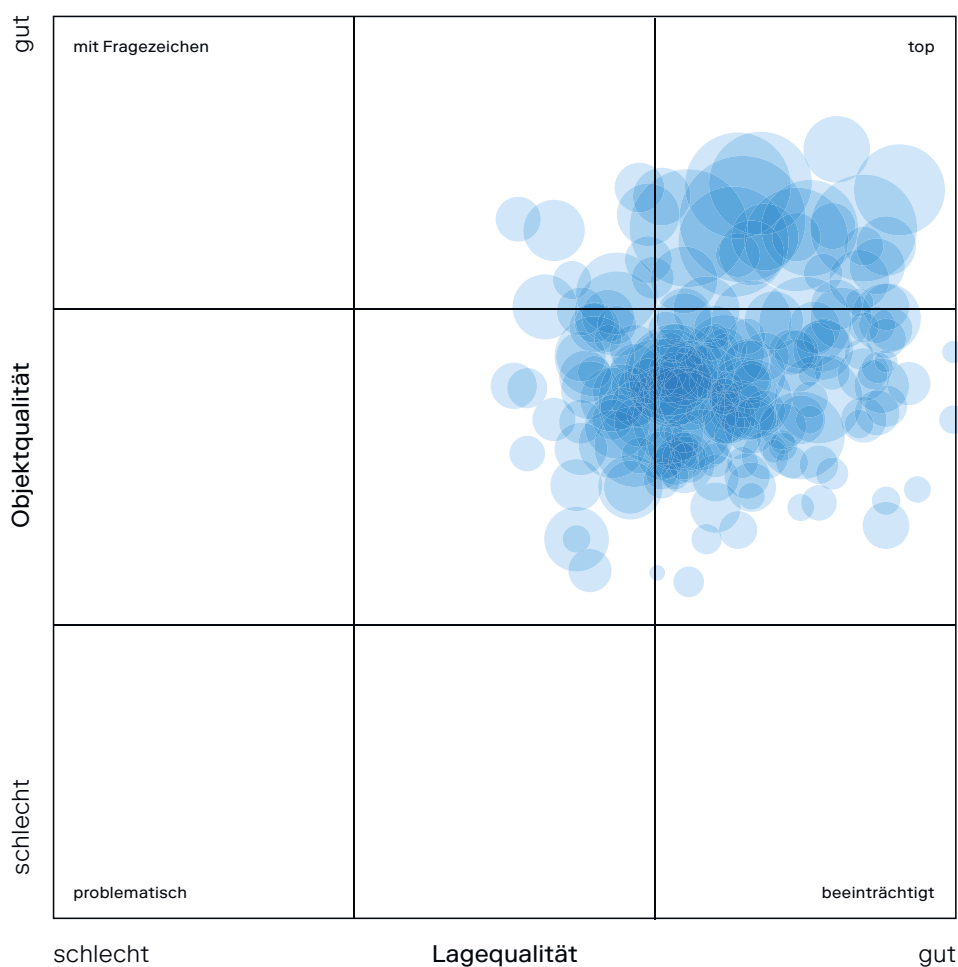
Tiefere Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.49% (CHF 5'103'941) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.68% (CHF 5'427'643) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Sehr gute Makro- und Mikrolagen im Fokus

Dank der kontinuierlichen Erneuerung und Optimierung weist das Portfolio der Anlagegruppe Casareal eine leicht verbesserte Lage- und Objektqualität auf hohem Niveau auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.5 Punkte). 34 Liegenschaften (beziehungsweise 31 Prozent der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts und werden damit als «Top-Liegenschaften» eingestuft. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 31. Dezember 2025 gute 3.8 Punkte (Vorjahr: 3.7 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Casareal		
Aktiven		
Umlaufvermögen	3'655'397	2'714'130
Flüssige Mittel	394'200	137'374
Kurzfristige Forderungen	3'259'496	2'575'299
Rechnungsabgrenzungen	1'701	1'457
Anlagevermögen	5'307'759'000	5'037'698'000
Immobilien	5'307'759'000	5'037'698'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	150'732'000	57'470'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	5'118'197'000	4'942'638'000
Miteigentumsanteile	38'830'000	37'590'000
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	5'311'414'397	5'040'412'130
Passiven		
Fremdkapital	324'985'381	294'296'184
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'506'758	1'657'947
Rechnungsabgrenzungen	1'359'695	190'401
Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)	15'100'000	3'200'000
Andere verzinsliche Darlehen	153'733	151'835
Latente Steuern	306'865'195	289'096'000
Nettovermögen	4'986'429'016	4'746'115'947
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	2'703'325	2'644'773
Veränderungen im Berichtsjahr	56'883	58'552
Stand am Ende der Berichtsperiode	2'760'208	2'703'325
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'806.54	1'755.66
Ausschüttung	47.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'759.54	1'711.66
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	49.52	51.50
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	4'746'115'947	4'512'507'840
Zeichnungen	97'364'356	97'325'134
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-118'946'300	-116'370'012
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	261'895'014	252'652'985
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	4'986'429'016	4'746'115'947

	2025 CHF	2024 CHF
Erfolgsrechnung Anlagegruppe Casareal		
Mietertrag netto	203'471'387	199'455'792
Soll-Mietertrag	205'380'289	202'149'510
Minderertrag Leerstand	-4'949'433	-5'214'007
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-154'508	-213'636
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'195'039	2'733'925
Unterhalt Immobilien	-46'832'294	-39'319'757
Instandhaltung	-21'519'566	-20'805'233
Instandsetzung	-25'312'728	-18'514'525
Operativer Aufwand	-19'998'546	-20'056'393
Ver- und Entsorgungskosten	-1'799'918	-1'699'469
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-3'340'188	-3'269'895
Delkredere	0	0
Versicherung	-2'309'786	-2'368'029
Bewirtschaftungshonorare	-8'132'472	-8'685'661
Vermietungs- und Insertionskosten	-605'612	-638'480
Übriger operativer Aufwand	-1'499'969	-1'351'234
Steuern und Abgaben	-2'310'602	-2'043'624
Operatives Ergebnis	136'640'547	140'079'642
Sonstige Erträge	2'246'612	1'749'544
Aktivzinsen	42'570	46'299
Aktivierte Bauzinsen	2'003'814	1'440'295
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	200'228	262'950
Finanzierungsaufwand	-1'565'459	-2'449'585
Hypothekarzinsen	-476'861	-1'366'297
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'898	-3'341
Baurechtszinsaufwand	-1'086'701	-1'079'947
Verwaltungsaufwand	-3'082'307	-2'641'533
Vergütung Geschäftsführung	-2'361'873	-1'960'656
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-242'600	-267'025
Übriger Verwaltungsaufwand	-477'834	-413'852
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'435'730	2'476'164
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'435'730	2'476'164
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	136'675'123	139'214'232
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'522'786	15'475'253
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'522'786	15'475'253
Realisierter Erfolg	147'197'909	154'689'485
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	114'697'105	97'963'500
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	132'466'300	105'801'500
Veränderung latente Steuern	-17'769'195	-7'838'000
Gesamterfolg	261'895'014	252'652'985
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	136'675'123	139'214'232
Vortrag des Vorjahres	112'402'126	92'134'194
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	249'077'249	231'348'426
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-129'729'776	-118'946'300
Vortrag auf neue Rechnung	119'347'473	112'402'126

Anlagegruppe Proreal

03

Proreal

Anlagegruppe

Büro/Geschäft

Die Anlagegruppe für grosse Büro- und Geschäftsflächen-Investments in Schweizer Wirtschaftszentren.

Turidomus Proreal erzielt im Geschäftsjahr 2025 eine gestiegene Anlagerendite von 3.56 Prozent (Vorjahr: 2.17 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 70.3 Mio. auf Vorjahresniveau. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 1.8 Mia.

Kennzahlen

Eckdaten		31.12.2025	31.12.2024
Valoren-Nr. 2.048.806 / ISIN CH0020488067			
Gesamtvermögen	CHF	1'841'878'369	1'835'847'663
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum	CHF	1'839'095'101	1'833'939'089
Nettovermögen	CHF	1'595'878'328	1'594'530'289
Ansprüche	Anzahl	1'305'783	1'305'783
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'181.16	1'180.13
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	41.00	41.00
Finanzielle Kennzahlen¹⁾			
Mietausfallquote	%	5.96	6.48
Fremdfinanzierungsquote	%	10.29	9.99
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	85.93	85.42
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.13	0.16
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.15	0.18
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	3.44	2.11
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.15	2.18
Ausschüttungsrendite	%	3.35	3.36
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	97.01	103.26
Anlagerendite	%	3.56	2.17

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Renditen, Ausschüttung,
Ansprüche

Die Anlagerendite per 31.12.2025 beträgt 3.56% (Vorjahr: 2.17%) und die Ausschüttungsrendite liegt bei 3.35% (Vorjahr: 3.36%). Die Anzahl der Ansprüche bleibt unverändert bei 1'305'783 Ansprüchen.

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2003 ¹⁾				1'000.00	388'366
2003	50.00	4.76	2.48	973.49	388'366
2004	45.00	4.89	2.46	956.6	394'930
2005	35.00	4.49	1.39	944.21	394'930
2006	35.00	3.57	3.40	941.22	489'602
2007	40.00	4.08	7.15	964.36	534'357
2008	42.50	4.22	2.95	947.11	534'357
2009	43.50	4.40	4.37	944.87	534'357
2010	43.50	4.30	7.14	968.85	596'735
2011	43.50	4.12	8.98	1'012.37	636'635
2012	45.00	4.19	6.10	1'029.17	655'635
2013	46.50	4.28	5.48	1'039.02	680'734
2014	45.00	4.18	3.55	1'030.88	737'144
2015	45.00	4.16	4.90	1'036.37	878'258
2016	45.00	4.14	4.97	1'042.85	878'258
2017	45.00	4.08	5.81	1'058.47	878'258
2018	45.00	3.99	6.46	1'081.82	878'258
2019	43.00	3.67	8.27	1'128.31	878'258
2020	43.00	3.58	6.51	1'158.81	878'258
2021	43.00	3.46	7.11	1'198.16	961'547
2022	43.00	3.39	5.80	1'224.62	1'028'737
2023	41.00	3.32	0.94	1'195.15	1'229'242
2024	41.00	3.36	2.17	1'180.13	1'305'783
2025	41.00	3.35	3.56	1'181.16	1'305'783

¹⁾ Gründung 01.01.2003.

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Aus dem Portfolio

Neupositionierung des Bürohauses Josef in Zürich

Das Bürohaus Josef wurde nach dem Auszug eines Grossmieters einer Neupositionierung unterzogen. Unter anderem sind ein Café/Restaurant, das Flex Office «Orbiz» und Pensimo neue Mieterinnen. Baulich wurden Eingänge, Treppenhäuser und Nasszellen sowie die Signaletik erneuert. Die Büroflächen können heute flexibler unterteilt werden. Die Liegenschaft ist ab Mitte 2027 wieder vollvermietet.

Projektprofil

Das 2006 erbaute Bürohaus an der Zürcher Josefstrasse 212-218 wurde 2025 erneuert. Neben Flex Offices, Café/Rstaurant und einer Kinderkrippe bieten die zentral gelegenen und modernen Büroflächen im Zürcher Kreis 5 heute zahlreichen Firmen Domizil. Das Gebäude ist SNBS-Betrieb-zertifiziert, besitzt eine Photovoltaikanlage und wird mit Fernwärme beheizt.



Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Im Rechnungsjahr ist keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Erneuerungen

Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d	498'000
Zug, Baarerstr. 82	561'000
Zürich, Binzmühlestr. 170	915'000
Zürich, Josefstr. 212-218	2'802'000
Diverse	1'496'000
Total Investitionen 2025	6'272'000

Verkäufe

Keine

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Grand-Lancy, Av. Eugène-Lance 38/38Bis/38Ter	537'000	175'000	362'000
Zug, Baarerstr. 82	5'606'000	862'000	4'744'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2025	6'143'000	1'037'000	5'106'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 55'189'506. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 14'760'033) steht ein Betrag von CHF 69'949'539 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 41.00 (Vorjahr: CHF 41.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.35% (Vorjahr: 3.36%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.56% (Vorjahr: 2.17%).

Diese Seite bleibt aus drucktechnischen Gründen leer.

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

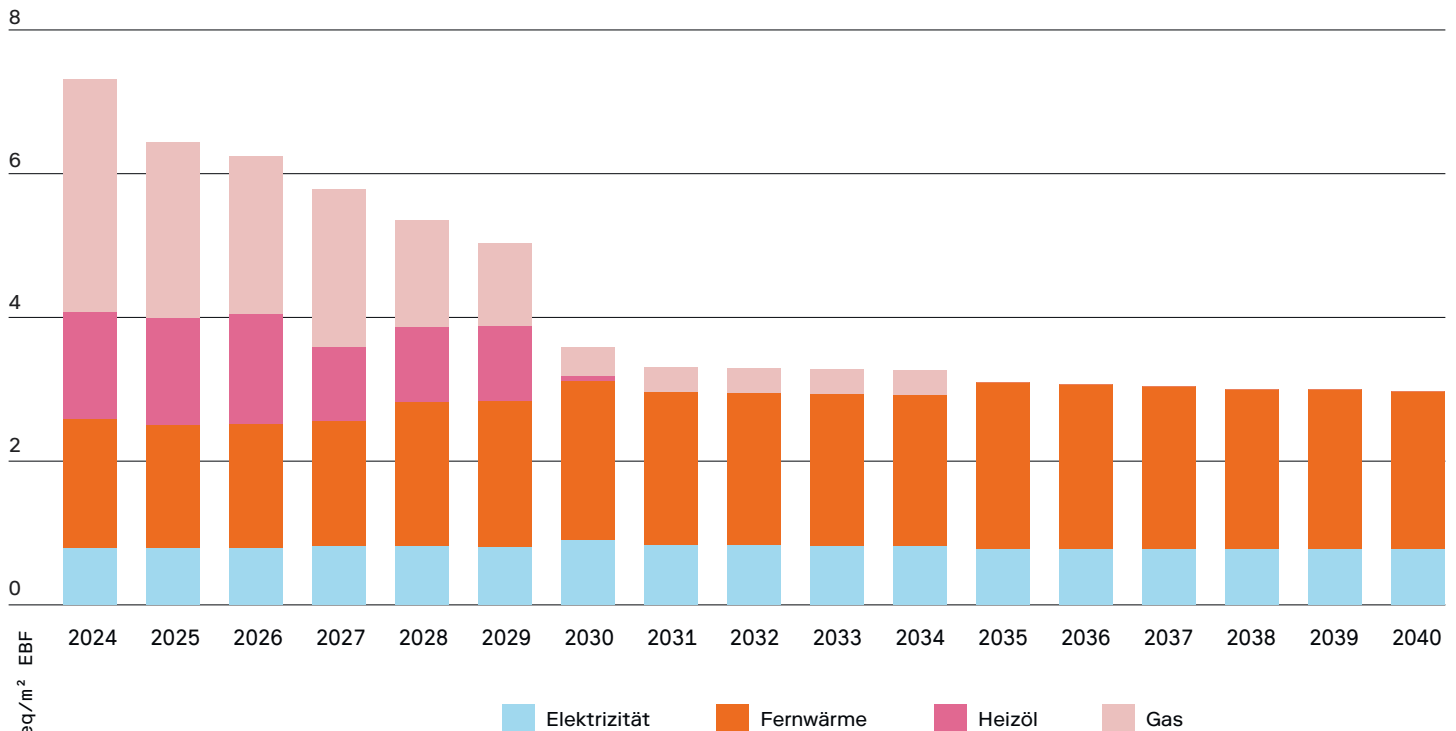
Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategie von Turidomus Proreal aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Turidomus Proreal verpflichtet, bis spätestens 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2035 vor.



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen (siehe Seite 35). Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾³⁾
(ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Turidomus Proreal nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 2023 und 2024 ist auf den Ersatz der fossilen Heizung durch Fernwärme in der Liegenschaft an der Bachstrasse 15 in Aarau sowie auf den Verkauf einer Liegenschaft im Tessin mit Ölheizung zurückzuführen. Zudem konnte erstmals die 2024 akquirierte Liegenschaft in Allschwil, die mittels Erdwärmesonde beheizt wird, in das Reporting integriert werden.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	93.3	87.1
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	3.6	9.4
Gas	%	25.3	29.5
Fernwärme	%	42.2	32.5
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	4.9	6.4
Pellets	%	0.0	0.0
Allgemeinstrom	%	24.1	22.2
Energieverbrauch	MWh/a	16'538	13'631
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	83.6	89.7
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	1'523	1'490
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	kg CO ₂ eq/m ² EBF	7.7	9.8

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 abweichen.

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Minimierung Graue Energie

Graue Energie

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie von Turidomus Proreal. In den letzten zwei Jahren wurden bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

Die Pensimo-Gruppe hat eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden für Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 hat die Pensimo Management AG schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeitet seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um das Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

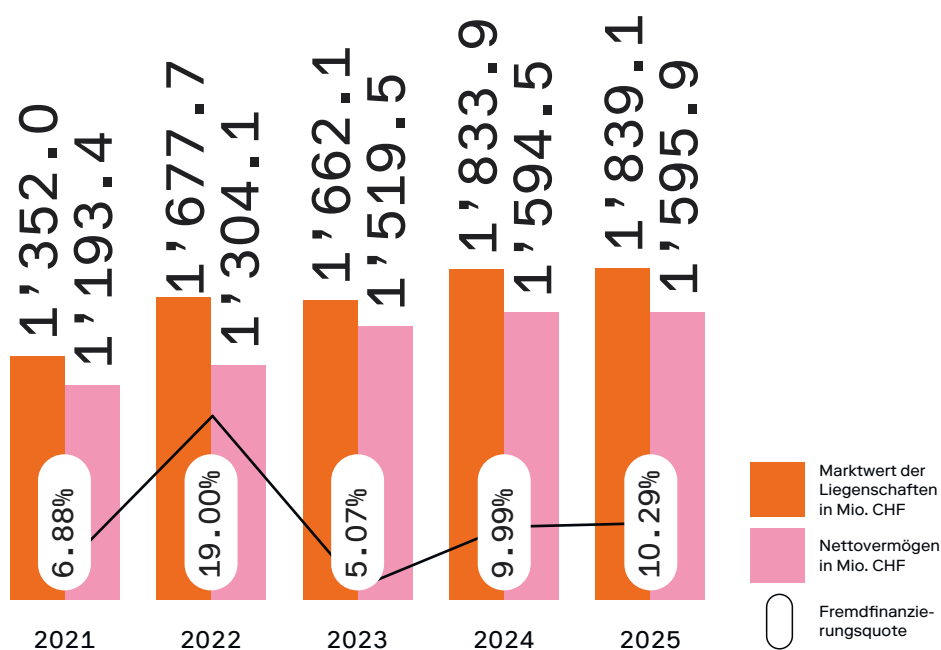
Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 1'839'095'101 (Vorjahr: CHF 1'833'939'089).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.80% (Vorjahr: 3.80%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.67% (Vorjahr: 2.68%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'181.16 (Vorjahr: CHF 1'180.13) nach Ausschüttung.



Erfolgsrechnung

Erträge

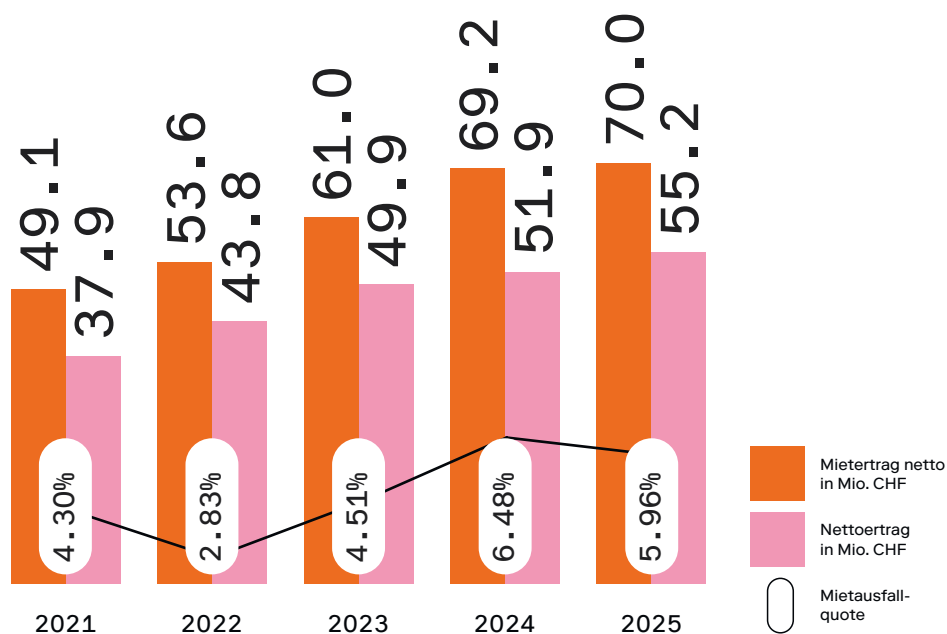
Das Total des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsenertrag nahm um 0.06% auf CHF 71'821'766 zu. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.96% (CHF 4'279'155) des Soll-Mietertrags inkl. Baurechtszinsenertrag gegenüber 6.48% (CHF 4'652'292) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Allschwil, Hegenheimermattweg 167c/167d (CHF 936'373); Dättwil, Täferstr. 16/16a (CHF 242'145); Zürich, Binzmühlestr. 170 (CHF 441'791); Zürich, Josefstr. 212-218 (CHF 1'557'779).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind durch bessere Finanzierungsbedingungen um CHF 2'508'462 auf CHF 1'499'427 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'739'322 (Vorjahr: CHF 3'586'947) und machte somit 5.3% (Vorjahr: 5.2%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'734'258 (Vorjahr: CHF 5'765'810) bzw. 6.8% (Vorjahr: 8.3%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

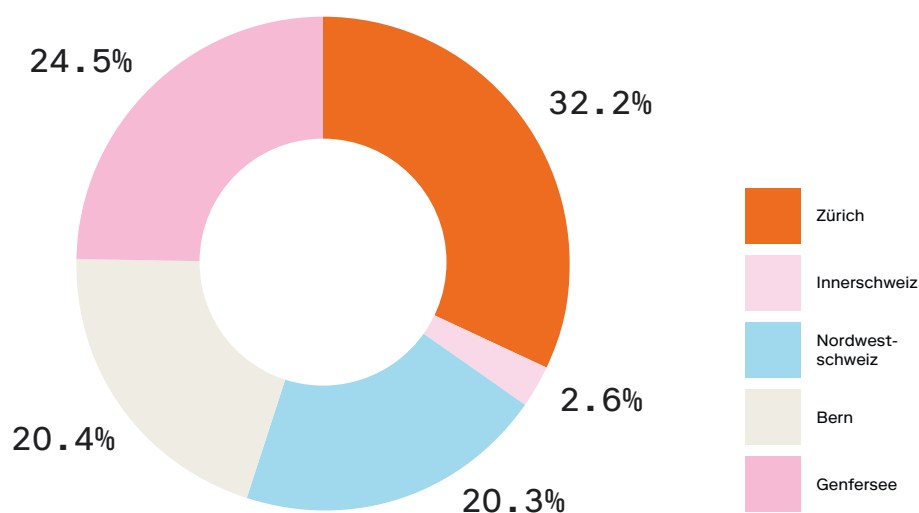


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Fokus auf Wirtschaftszentren und deren Agglomerationen

Das Portfolio der Anlagegruppe Proreal (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 32.2% (Vorjahr: 31.4%), Genfersee mit 24.5% (Vorjahr: 24.7%), Bern mit 20.4% (Vorjahr: 20.8%) und Nordwestschweiz mit 20.3% (Vorjahr: 20.5%) alloziert. 93.0% (Vorjahr: 93.0%) der Liegenschaften befinden sich in Grossstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 7.0% (Vorjahr: 7.0%) liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden.



Leerstände

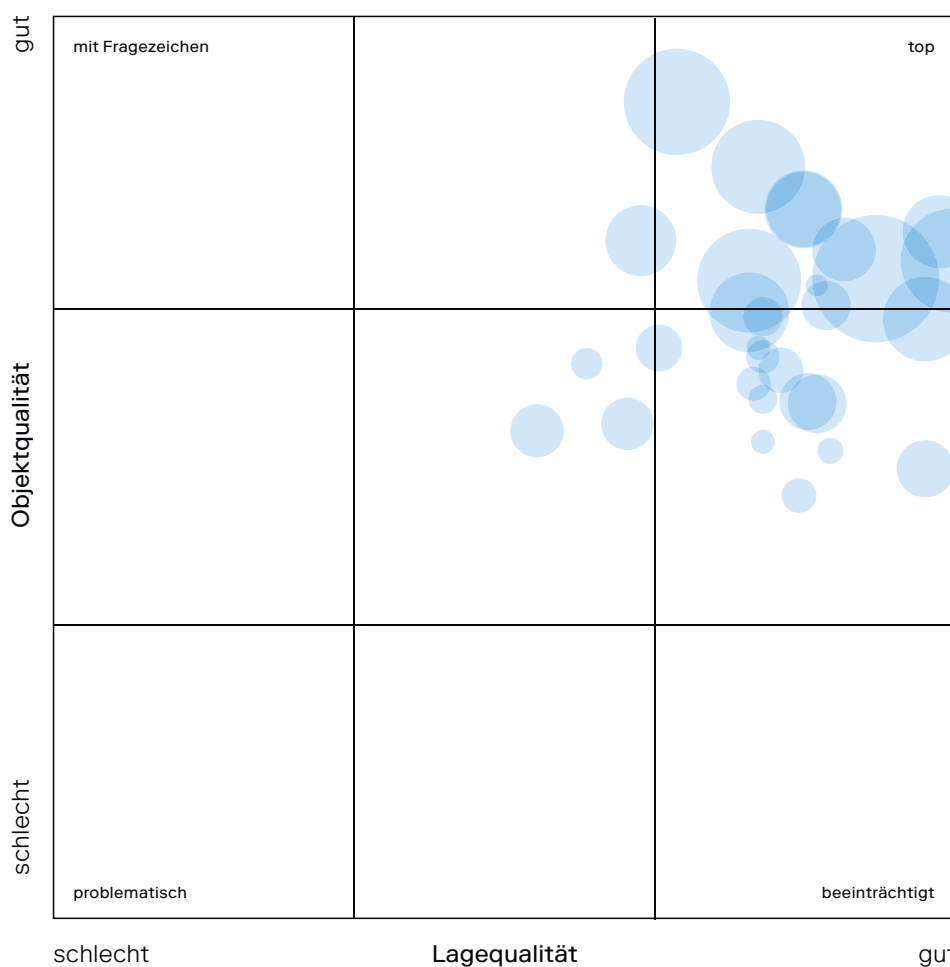
Reduktion der Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.96% (CHF 4'279'155) des Soll-Mietertrags gegenüber 6.48% (CHF 4'652'292) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Investiert in Schweizer Wirtschaftszentren

Das Portfolio der Anlagegruppe Proreal weist aufgrund der Optimierungen und Zukäufe in den vergangenen Jahren eine sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) hervorragende 4.8 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.8 Punkte). 14 Liegenschaften (beziehungsweise 75 Prozent der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts und werden damit als «Top-Liegenschaften» eingestuft. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 31. Dezember 2025 sehr gute 4.1 Punkte (Vorjahr: 4.1 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Proreal		
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'783'268	1'908'574
Flüssige Mittel	676'483	182'280
Kurzfristige Forderungen	2'106'599	1'726'294
Rechnungsabgrenzungen	186	0
Anlagevermögen	1'839'095'101	1'833'939'089
Immobilien	1'839'095'101	1'833'939'089
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'792'214'000	1'784'005'000
Miteigentumsanteile	46'881'101	49'934'089
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'841'878'369	1'835'847'663
Passiven		
Fremdkapital	246'000'041	241'317'374
Kurzfristige Verbindlichkeiten	928'569	1'022'790
Rechnungsabgrenzungen	283'896	131'584
Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)	189'300'000	183'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	55'487'576	56'863'000
Nettovermögen	1'595'878'328	1'594'530'289
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'305'783	1'229'242
Veränderungen im Berichtsjahr	0	76'541
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'305'783	1'305'783
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'222.16	1'221.13
Ausschüttung	41.00	41.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'181.16	1'180.13
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	42.27	39.71
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'594'530'289	1'519'526'285
Zeichnungen	0	91'471'961
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-53'537'103	-50'398'922
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	54'885'142	33'930'965
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'595'878'328	1'594'530'289

	2025 CHF	2024 CHF
Erfolgsrechnung Anlagegruppe Proreal		
Mietertrag netto	69'972'354	69'184'966
Soll-Mietertrag	70'309'204	70'274'072
Minderertrag Leerstand	-4'176'863	-4'657'371
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-102'292	-5'080
Übrige Erträge aus Liegenschaften	3'942'305	3'563'185
Unterhalt Immobilien	-8'473'580	-9'352'757
Instandhaltung	-3'739'322	-3'586'947
Instandsetzung	-4'734'258	-5'765'810
Operativer Aufwand	-4'078'698	-4'598'078
Ver- und Entsorgungskosten	2'107	-130'404
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	259'701	166'056
Delkrede	0	0
Versicherung	-735'579	-714'143
Bewirtschaftungshonorare	-1'477'594	-1'808'627
Vermietungs- und Insertionskosten	-411'656	-352'572
Übriger operativer Aufwand	-860'747	-677'174
Steuern und Abgaben	-854'929	-1'081'214
Operatives Ergebnis	57'420'076	55'234'131
Sonstige Erträge	1'812'453	1'895'450
Aktivzinsen	9'466	15'754
Aktivierte Bauzinsen	240'848	96'330
Baurechtszinsertrag	1'512'562	1'502'181
Übrige Erträge	49'577	281'185
Finanzierungsaufwand	-3'108'980	-5'541'857
Hypothekarzinsen	-1'499'427	-4'007'889
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'500	0
Baurechtszinsaufwand	-1'607'053	-1'533'968
Verwaltungsaufwand	-934'043	-983'720
Vergütung Geschäftsführung	-738'247	-578'217
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-58'100	-64'769
Übriger Verwaltungsaufwand	-137'696	-340'734
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0	1'245'321
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	1'245'321
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	55'189'506	51'849'326
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	-557'076
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	-557'076
Realisierter Erfolg	55'189'506	51'292'249
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-304'364	-17'361'284
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-1'679'788	-18'563'284
Veränderung latente Steuern	1'375'424	1'202'000
Gesamterfolg	54'885'142	33'930'965
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	55'189'506	51'849'326
Vortrag des Vorjahres	14'760'033	16'447'811
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	69'949'539	68'297'136
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-53'537'103	-53'537'103
Vortrag auf neue Rechnung	16'412'436	14'760'033

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

04

Urban & Mixed-use

Anlagegruppe

Wohnen/Geschäft

Die Anlagegruppe für grosse Wohn- und Geschäftsflächen-Investments in Schweizer Zentren.

Turidomus Urban & Mixed-use erzielt im Geschäftsjahr 2025 eine gestiegene Anlagerendite von 4.13 Prozent (Vorjahr: 3.37 Prozent). Der Soll-Mietertrag liegt in diesem Zeitraum mit CHF 64.5 Mio. rund 14.43 Prozent über der Vorjahresperiode. Der Marktwert des Portfolios beläuft sich auf CHF 1.9 Mia. (+4.11 Prozent).

Kennzahlen

Eckdaten		31.12.2025	31.12.2024
Valoren-Nr. 30.770.251 / ISIN CH0307702511			
Gesamtvermögen	CHF	1'860'113'356	1'786'643'690
Marktwert fertige Bauten inkl. Miteigentum	CHF	1'711'473'000	1'544'492'000
Nettovermögen	CHF	1'612'776'851	1'505'977'057
Ansprüche	Anzahl	1'519'590	1'442'202
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'034.32	1'019.22
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	27.00	25.00
Finanzielle Kennzahlen ¹⁾			
Mietausfallquote	%	13.10	11.63
Fremdfinanzierungsquote	%	12.31	14.98
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	83.79	76.82
Betriebsaufwandquote (TERISA [GAV])	%	0.15	0.17
Betriebsaufwandquote (TERISA [NAV])	%	0.18	0.20
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.04	3.29
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.64	3.12
Ausschüttungsrendite	%	2.54	2.39
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	91.90	107.43
Anlagerendite	%	4.13	3.37

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

**Renditen, Ausschüttung,
Ansprüche**

Die Anlagerendite per 31.12.2025 beträgt 4.13% (Vorjahr: 3.37%) und die Ausschüttungsrendite liegt bei 2.54% (Vorjahr: 2.39%). Infolge des Kapitalabrufs erhöht sich die Anzahl der Ansprüche um 77'388 auf 1'519'590 Ansprüche.

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite ²⁾ in %	Anlage- rendite ²⁾ in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
2016 ¹⁾	0.00	n/a	1.26	1'012.55	90'000
2017	0.00	n/a	0.80	1'020.62	130'000
2018	0.00	n/a	-2.69	993.16	460'000
2019	0.00	n/a	1.47	1'007.74	603'000
2020	20.00	1.94	2.43	1'012.25	669'503
2021	25.00	2.39	3.14	1'019.08	836'067
2022	25.00	2.38	2.87	1'023.32	1'229'676
2023	25.00	2.42	1.16	1'010.17	1'373'815
2024	25.00	2.39	3.37	1'019.22	1'442'202
2025	27.00	2.54	4.13	1'034.32	1'519'590

¹⁾ Gründung 15.12.2015.

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Aus dem Portfolio

Querbau Zwhatt – viel Platz zum Leben und Arbeiten

In Regensdorf entsteht auf ehemals industriell genutztem Grund derzeit das lebendige und nachhaltige Stadtquartier Zwhatt – mit über 600 Wohnungen und 15'000 Quadratmetern Büro- und Gewerbefläche. Teil desselben ist der 2025 fertiggestellte Querbau mit 56 Wohnungen, sechs Ateliers zum Wohnen und Arbeiten sowie einem Doppelkindergarten. Der Querbau bietet innen wie aussen viel Platz für Singles, Paare und Familien.

Projektprofil

Der gemischt genutzte Querbau umfasst 56 2.5- bis 4.5-Zimmer-Wohnungen, sechs Wohnateliers zum Wohnen und Arbeiten sowie einen Doppelkindergarten. Der Querbau ist Teil des neuen Stadtquartiers Zwhatt in Regensdorf.



Portfolioaktivitäten

Emission

Emissionstätigkeit

Per 16. Juni erfolgte der letzte Kapitalabruf von 77'388 Ansprüchen. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Urban & Mixed-use zusätzliche Eigenmittel in der Höhe von CHF 78'875'397 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Investitionen und Desinvestitionen

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Neubauten

Aesch (BL), Im Bruggrain 3/4	6'406'200
Reinach (BL), Im Bruggrain 5/7, Fluhstr. 1	9'893'800
Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c	7'588'000
Horw, Ziegeleiweg 2-4/3-5	585'500
Kriens, Ziegeleiweg 1	766'500
Neuhausen, Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	6'939'000
Regensdorf, Althardstr. 70	12'146'000
Regensdorf, Hardstr. 10, Neuhardstr. 11	12'817'000
Regensdorf, Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d	15'603'700
Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	516'600

Erneuerungen

Aarau, Bahnhofplatz 2	815'000
Basel, Klybeckstr. 200/200.402/200.403	354'000
Horw, Ziegeleiweg 2-4/3-5	313'000
Zürich, Stadelhoferstr. 18-22	1'509'000
Diverse	500'000
Total Investitionen 2025	76'753'300

Verkäufe

Reinach, Wynastr. 1, Hauptstr. 69	26'300'000
Total Desinvestitionen 2025	26'300'000

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden folgende Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Urban & Mixed-use:

Neubauten	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Regensdorf, Althardstr. 60	2'198'000	158'000	2'040'000
Regensdorf, Hardstr. 10, Neuhardstr. 11	136'951'000	94'181'000	42'770'000
Regensdorf, Wehntalerstr. 61a/61b	45'606'000	41'986'000	3'620'000
Regensdorf, Baufeld F	45'218'000	6'201'000	39'017'000
Reinach (BL), Im Bruggrain 5/7, Fluhstr. 1 / Aesch (BL), Im Bruggrain 3/4	105'700'000	101'909'000	3'791'000
Erneuerungen			
Aarau, Bahnhofplatz 2	4'015'000	1'570'000	2'445'000
Basel, Klybeckstr. 200/200.402/200.403	312'000	229'000	83'000
Genève, Rue de l'Athénée 26	6'286'000	361'000	5'925'000
Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33	2'478'000	1'587'000	891'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2025	348'764'000	248'182'000	100'582'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2025 beträgt CHF 44'645'816. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 23'776'681) steht ein Betrag von CHF 68'422'497 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 27.00 (Vorjahr: CHF 25.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.54% (Vorjahr: 2.39%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.13% (Vorjahr: 3.37%).

Nachhaltigkeit

Strategie

Klares Bekenntnis zur Nachhaltigkeit

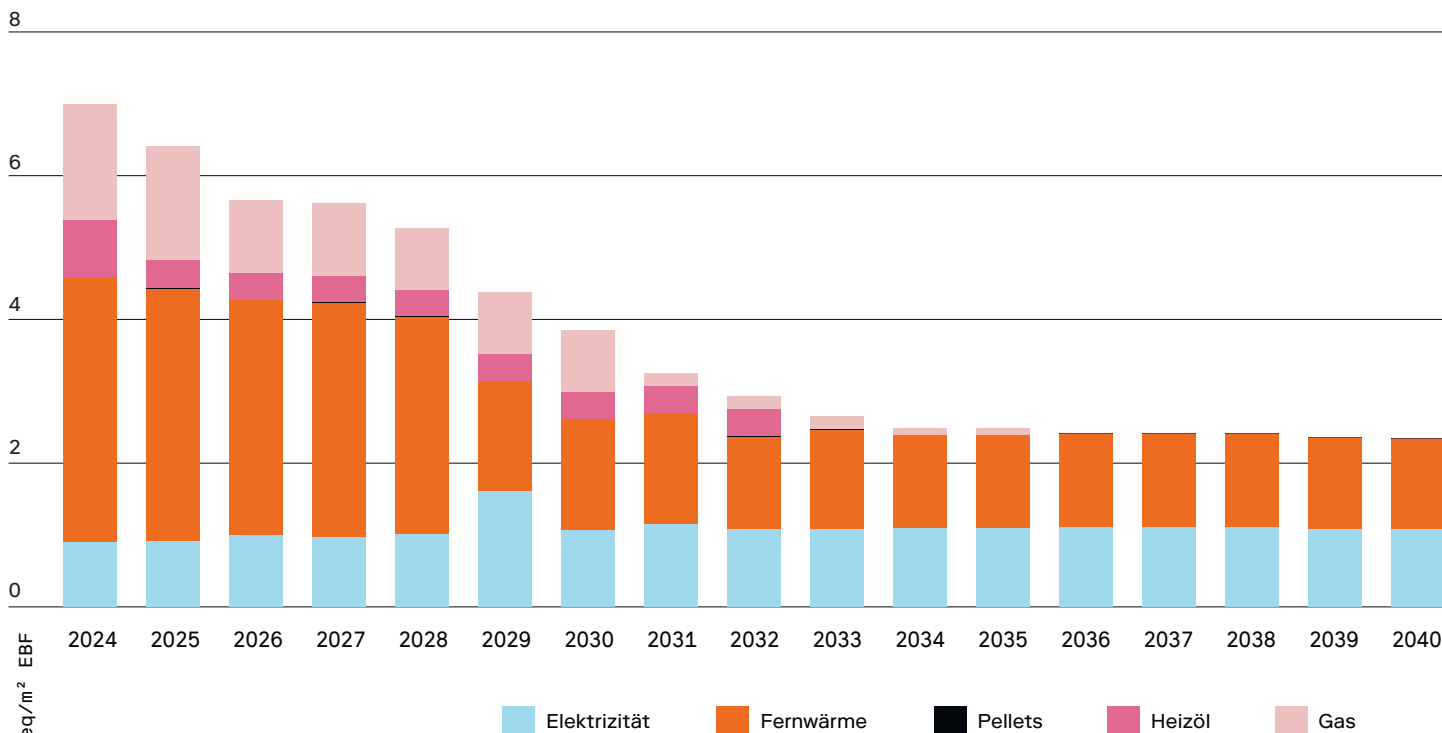
Im Juli 2023 wurde die erste Nachhaltigkeitsstrategie der Pensimo-Gruppe verabschiedet, deren Grundsätze in die Strategie von Turidomus Urban & Mixed-use aufgenommen wurden. Die Nachhaltigkeitsziele werden durch den Stiftungsrat regelmässig überprüft und bei Bedarf angepasst. Ihre Basis bilden neben den regulatorischen Rahmenbedingungen die UN-Nachhaltigkeitsziele, eine Stakeholder-Analyse, fünfzehn Nachhaltigkeitsgrundsätze und eine Wesentlichkeitsanalyse. Für die Umsetzung der Strategie wurden zwölf Schwerpunkte definiert.

Absenkpfad

Dekarbonisierung im Fokus

Mit der Aufnahme der Klimaneutralität in das Klimaschutzgesetz ist auch Turidomus Urban & Mixed-use verpflichtet, bis spätestens 2050 Netto-Null-Emissionen auszuweisen. Entsprechend steht die Dekarbonisierung des Immobilienportfolios in den nächsten 15 bis 20 Jahren im Zentrum der strategischen Bemühungen.

Mittels Absenkpfad wird die Entwicklung des CO₂-Ausstosses pro Liegenschaft über die Zeit simuliert und auf Portfolioebene aggregiert. Dies erlaubt die kontinuierliche Steuerung und Überprüfung der Zielerreichung. Bei Sanierungen und Neubauten werden konsequent erneuerbare Energien eingesetzt, und die aktuelle Planung sieht den sukzessiven Ersatz aller fossilen Energieträger mit erneuerbaren Energiequellen voraussichtlich bis 2035 vor.



Scope 1 & 2 Emissionen nach Heizträger in kg CO₂eq/m² EBF

Der Absenkpfad wurde mit dem Tool «CO₂mpass» erstellt. Die Methodologie ist nicht direkt vergleichbar mit den umweltrelevanten Kennzahlen (siehe Seite 51). Die Scope-2-Emissionen (Strom- und Fernwärmemix) werden im Modell bis ins Jahr 2040 konstant angenommen, obschon sich auch diese Emissionen aufgrund von entsprechenden Bemühungen bei den Anbietenden über die Zeit reduzieren dürften.

Umweltrelevante Kennzahlen¹⁾²⁾³⁾
(ungeprüft)

Intensität der CO₂-Emissionen nimmt ab

Turidomus Urban & Mixed-use nimmt jährlich am CO₂-Benchmark der Real Estate Investment Data Association (REIDA) teil. Die Reduktion der CO₂-Emissionen zwischen 2023 und 2024 ist unter anderem auf den Ersatz der fossilen Heizung durch Fernwärme in der Liegenschaft am Bahnhofplatz 2 in Aarau zurückzuführen.

Die aktuellen Ergebnisse per 31. Dezember 2024 werden nachfolgend als umweltrelevante Kennzahlen abgebildet.

		31.12.2024	31.12.2023
Abdeckungsgrad ⁴⁾	%	81.4	88.9
Energieträgermix ⁵⁾			
Öl	%	3.6	9.0
Gas	%	20.4	25.4
Fernwärme	%	35.6	40.9
Wärmepumpe (Umweltwärme und Strom)	%	12.5	2.1
Pellets	%	5.1	3.7
Allgemeinstrom	%	22.8	18.9
Energieverbrauch	MWh/a	10'466	14'005
Energieintensität ⁶⁾	kWh/m ² EBF	72.3	89.1
Treibhausgasemissionen ⁷⁾	t CO ₂ eq	796	1'454
Intensität der Treibhausgasemissionen ⁶⁾⁷⁾	kg CO ₂ eq/m ² EBF	5.5	9.3

¹⁾ Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

²⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2024 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2024 abweichen.

³⁾ Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gemäss SIA 380:2021, Anhang F.

⁴⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch Eigentümer:innen beschaffte Heizenergie).

⁵⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch.

⁶⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12; Lager 1.11; Andere 1.12.

⁷⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Minimierung Graue Energie

Graue Energie

Die Minimierung der grauen Energie ist ein Fokusziel der aktuellen Nachhaltigkeitsstrategie von Turidomus Urban & Mixed-use. In den letzten zwei Jahren wurden bereits entsprechende Massnahmen implementiert.

Die Pensimo-Gruppe hat eine Methodologie für den Variantenvergleich entwickelt, in der neben weiteren sozialen, wirtschaftlichen und ökologischen Kennzahlen auch die Treibhausgasemissionen aus der Erstellung berücksichtigt werden. Darüber hinaus wurden für Bauprojekte (Neubau, Sanierung, Erweiterung) Zielwerte für die graue Energie definiert. Die Einhaltung dieser Werte impliziert unter anderem den Erhalt und die Sanierung des Bestands sowie dessen Weiterentwicklung, die vermehrte Nutzung erneuerbarer Baumaterialien und eine hohe Flächeneffizienz. Anfang 2025 hat die Pensimo Management AG schliesslich die Charta «Kreislauforientiertes Bauen» mitunterzeichnet und arbeitet seitdem mit weiteren Akteuren der Immobilienbranche an der Definition von Mess- und Reportingstandards sowie an Lösungsansätzen, um das Minimierungsziel erreichen zu können.

Kommentar zur Jahresrechnung

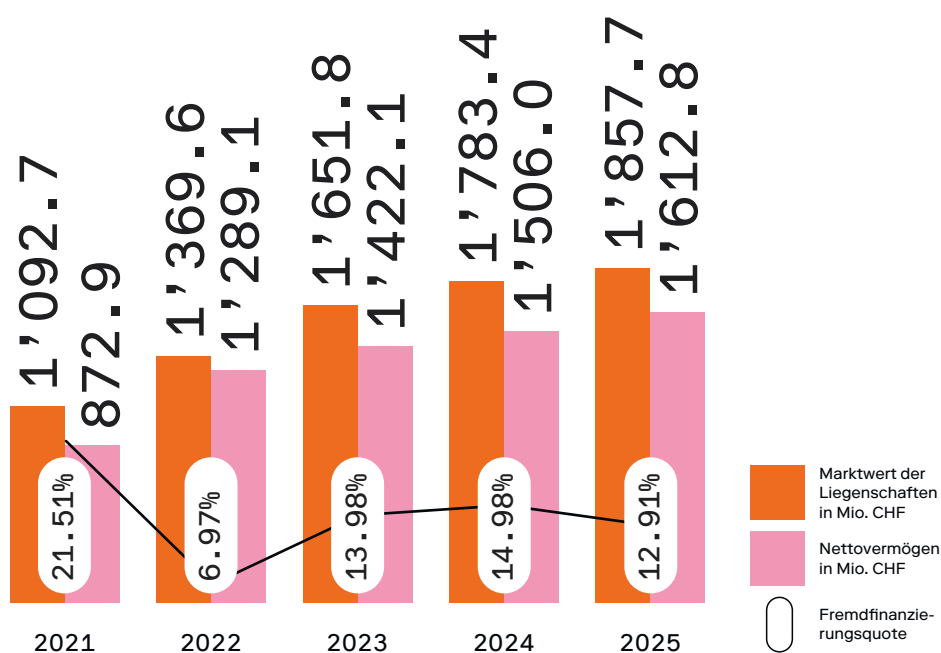
Vermögensrechnung

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2025 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Urban & Mixed-use beträgt CHF 1'857'669'000 (Vorjahr: CHF 1'783'412'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.80% (Vorjahr: 3.70%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.70% (Vorjahr: 2.74%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2025 auf CHF 1'034.32 (Vorjahr: CHF 1'019.22) nach Ausschüttung.



Erfolgsrechnung

Erträge

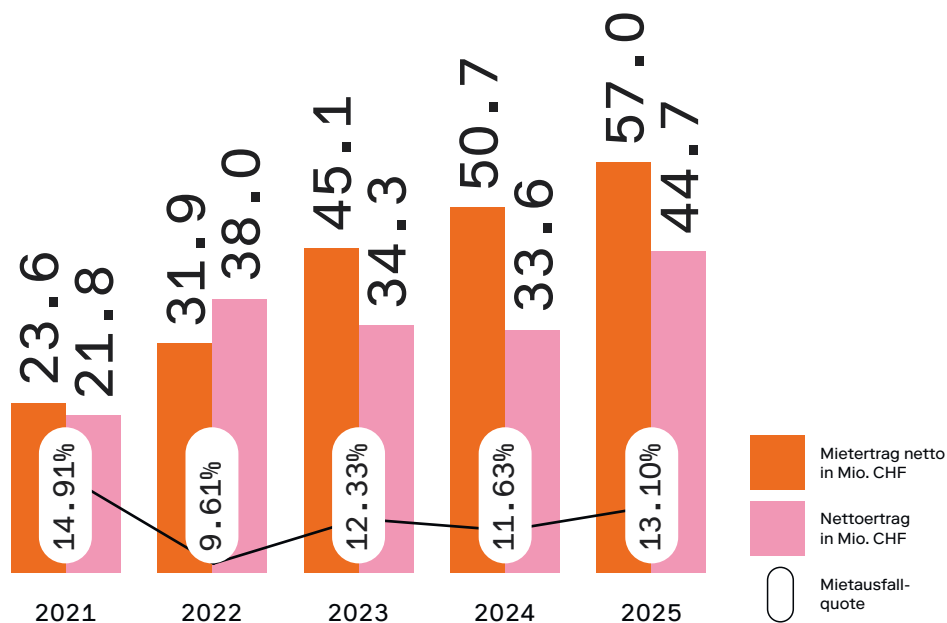
Das Total des Soll-Mietertrags beträgt CHF 64'517'661. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 13.10% (CHF 8'453'066) des Soll-Mietertrags gegenüber 11.63% (CHF 6'556'579) im Vorjahr. Die grössten Leerstände bestanden in den Liegenschaften Allschwil, Hegenheimermattweg 167a/167b (CHF 1'253'470); Bussigny, Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/8a/8b/8c (CHF 518'485); Genève, Rue Ernest-Bloch 31/33 (CHF 205'789); Plan-les-Ouates, Rte de Galaise 32 (CHF 1'362'666); Regensdorf, Althardstr. 60 (CHF 499'012); Regensdorf, Althardstr. 70 (CHF 962'550); Regensdorf, Wehntalerstr. 61a/61b (CHF 1'214'436); Thônex, Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5 (CHF 380'724); Wettingen, Hardstr. 73 (CHF 463'353); Zürich, Stadelhoferstr. 18-22 (CHF 399'735).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind durch niedrigere Zinsen um CHF 2'130'119 auf CHF 2'047'247 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 2'569'978 (Vorjahr: CHF 2'739'588) und machte somit 4.5% (Vorjahr: 5.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'982'023 (Vorjahr: CHF 1'970'519) bzw. 3.5% (Vorjahr: 3.9%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert

Der Nettoinventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

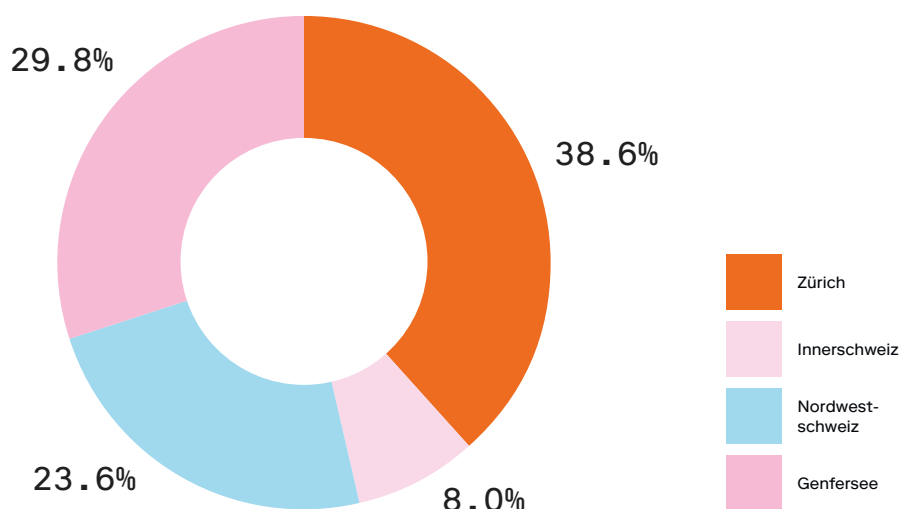


Portfolioinformationen

Geografische Allokation

Fokus auf ertragsstarke Regionen, Zentren und deren Agglomerationen

Das Portfolio der Anlagegruppe Urban & Mixed-use (Basis: Marktwerte) ist schwergewichtig in den Marktregionen Zürich mit 38.6% (Vorjahr: 38.8%), Nordwestschweiz mit 23.6% (Vorjahr: 20.8%) und Genfersee mit 29.8% (Vorjahr: 32.0%) alloziert. 72.8% (Vorjahr: 69.2%) der Liegenschaften befinden sich in Grosstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Weitere 19.1% (Vorjahr: 20.6%) liegen in Mittelstädten oder deren Agglomerationsgemeinden. Die restlichen 8.1% (10.2%) befinden sich in Kleinstädten und übrigen Gemeindetypologien.



Leerstände

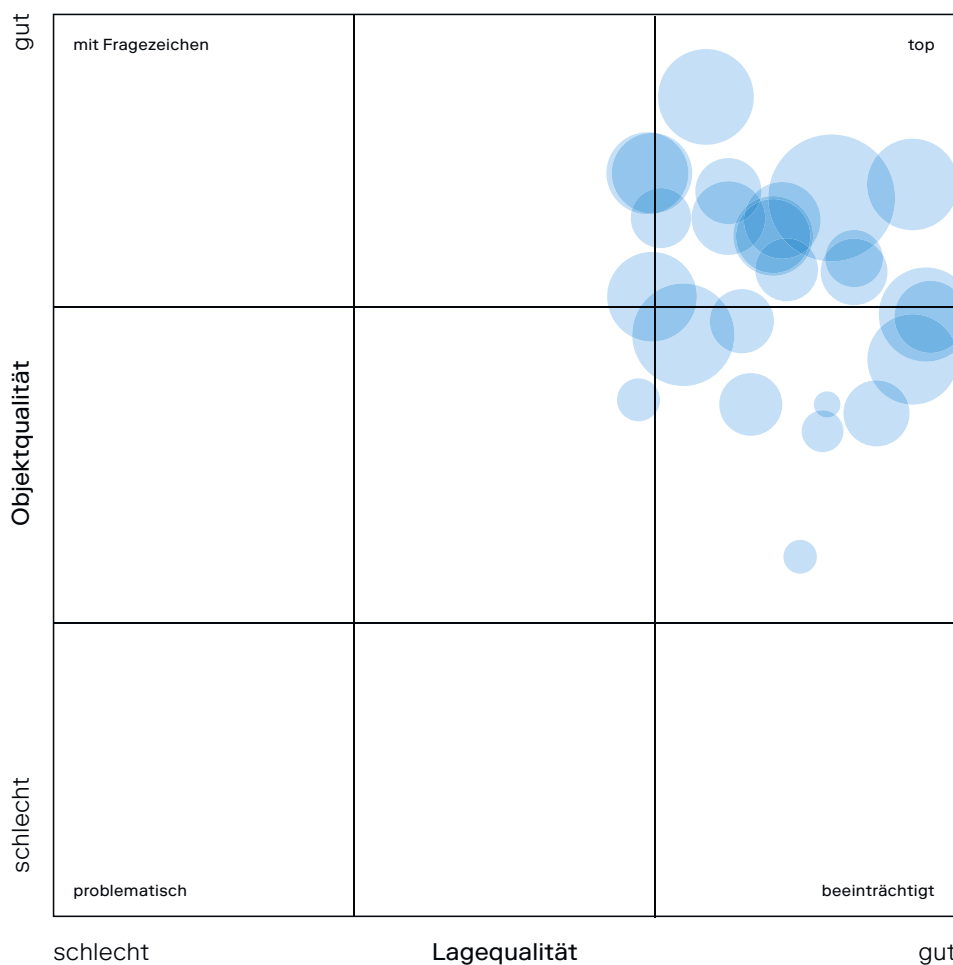
Höhere Mietausfallquote

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 13.10% (CHF 8'453'066) des Soll-Mietertrags gegenüber 11.63% (CHF 6'556'579) im Vorjahr.

Portfolioqualität

Sehr gute Qualität an Standorten mit Entwicklungspotenzial

Das Portfolio der Anlagegruppe Urban & Mixed-use weist dank einem gezielten Aufbau eine sehr gute Lage- und Objektqualität auf. Der von Wüest Partner gewichtete Durchschnitt für die Beurteilung der Makrolagen der einzelnen Liegenschaften beträgt auf einer Skala von 1 bis 5 (1 = schlechteste Note, 5 = beste Note) 4.6 Punkte für das gesamte Portfolio (Vorjahr: 4.6 Punkte), 16 Liegenschaften (beziehungsweise 71 Prozent der Marktwerte) befinden sich im oberen Quadranten rechts und werden damit als «Top-Liegenschaften» eingestuft. Der Qualitätskoeffizient des Gesamtportfolios, bestehend aus den Dimensionen Makro- und Mikrolage sowie Zustand, Standard und Nutzbarkeit der Objekte, ergibt per 31. Dezember 2025 sehr gute 4.1 Punkte (Vorjahr: 4.1 Punkte).



Quelle: Wüest Partner AG

	2025 CHF	2024 CHF
Vermögensrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use		
Aktiven		
Umlaufvermögen	2'444'356	3'231'690
Flüssige Mittel	697'332	289'313
Kurzfristige Forderungen	1'746'360	2'941'081
Rechnungsabgrenzungen	663	1'296
Anlagevermögen	1'857'669'000	1'783'412'000
Immobilien	1'857'669'000	1'783'412'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	146'196'000	238'920'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'711'473'000	1'544'492'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	1'860'113'356	1'786'643'690
Passiven		
Fremdkapital	247'336'504	280'666'633
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'955'615	3'245'656
Rechnungsabgrenzungen	527'840	127'977
Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)	228'700'000	267'100'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	13'153'049	10'193'000
Nettovermögen	1'612'776'851	1'505'977'057
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'442'202	1'373'815
Veränderungen im Berichtsjahr	77'388	68'387
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'519'590	1'442'202
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'061.32	1'044.22
Ausschüttung	27.00	25.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'034.32	1'019.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	29.38	23.27
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'505'977'057	1'422'136'055
Zeichnungen	78'875'397	69'082'496
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-36'055'050	-34'345'375
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	63'979'448	49'103'881
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'612'776'851	1'505'977'057

	2025 CHF	2024 CHF
Erfolgsrechnung Anlagegruppe Urban & Mixed-use		
Mietertrag netto	56'994'842	50'732'150
Soll-Mietertrag	64'517'661	56'379'580
Minderertrag Leerstand	-8'284'668	-6'544'959
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-168'398	-11'620
Übrige Erträge aus Liegenschaften	930'247	909'149
Unterhalt Immobilien	-4'552'001	-4'710'107
Instandhaltung	-2'569'978	-2'739'588
Instandsetzung	-1'982'023	-1'970'519
Operativer Aufwand	-5'945'361	-9'267'051
Ver- und Entsorgungskosten	-182'765	-139'199
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'560'809	-3'299'429
Delkredere	-769'363	-1'914'155
Versicherung	-507'536	-639'958
Bewirtschaftungshonorare	-1'737'177	-2'068'260
Vermietungs- und Insertionskosten	-192'834	-249'001
Übriger operativer Aufwand	-617'858	-555'089
Steuern und Abgaben	-377'019	-401'960
Operatives Ergebnis	46'497'481	36'754'991
Sonstige Erträge	1'636'097	2'375'674
Aktivzinsen	20'518	26'567
Aktivierte Bauzinsen	1'456'160	2'209'597
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	159'419	139'509
Finanzierungsaufwand	-3'380'890	-5'479'131
Hypothekarzinsen	-2'047'247	-4'177'366
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-43'288	-43'434
Baurechtszinsaufwand	-1'290'355	-1'258'331
Verwaltungsaufwand	-1'070'353	-870'181
Vergütung Geschäftsführung	-806'471	-592'215
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-37'600	-38'395
Übriger Verwaltungsaufwand	-226'282	-239'572
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	963'481	778'928
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	963'481	778'928
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
Nettoertrag	44'645'816	33'560'281
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'296'381	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	3'296'381	0
Realisierter Erfolg	47'942'197	33'560'281
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	16'037'251	15'543'600
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	18'997'300	19'218'600
Veränderung latente Steuern	-2'960'049	-3'675'000
Gesamterfolg	63'979'448	49'103'881
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	44'645'816	33'560'281
Vortrag des Vorjahres	23'776'682	26'271'450
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	68'422'497	59'831'732
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-41'028'930	-36'055'050
Vortrag auf neue Rechnung	27'393'567	23'776'682

05

Stammvermögen

	2025 CHF	2024 CHF
Bilanz per 31. Dezember		
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	153'733	151'835
Total Aktiven	153'733	151'835
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000	100'000
Gewinnvortrag	51'835	48'494
Ertragsüberschuss	1'898	3'341
Total Stammvermögen	153'733	151'835
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember		
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0
Ertrag		
Zinsertrag	1'898	3'341
Total Ertrag	1'898	3'341
Ertragsüberschuss	1'898	3'341
Verwendung des Ertragsüberschusses		
Übertrag auf Stammvermögen	1'898	3'341
Total Ertragsüberschuss	1'898	3'341

¹⁾ Darlehen an die Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Turidomus.

06

Grundlagen

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Turidomus ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilienanlage.

Urkunde und Reglement

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 18. April 2018
- Statuten vom 25. Juni 2024
- Reglement vom 18. April 2024
- Anlagerichtlinien vom 21. April 2021
- Organisationsreglement vom 13. März 2024

Prospekt

Prospekt vom April 2025

Anleger:innen

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2025

	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %	Anlagegruppe Urban & Mixed-use	Anteil in %
Aargauische Pensionskasse	373'781	13.54	69'366	5.31	283'442	18.65
Allgemeine Pensionskasse der SAirGroup	177'034	6.41	80'618	6.17	-	-
comPlan	73'248	2.65	87'759	6.72	128'881	8.48
Fonds de Pensions Nestlé (Fondation Edouard Muller)	401'747	14.55	-	-	227'073	14.94
Kaderversicherung der SAirGroup	23'143	0.84	12'272	0.94	-	-
Pensionskasse DUFROY	6'780	0.25	7'661	0.59	-	-
Pensionskasse Post	537'957	19.49	94'358	7.23	283'841	18.68
Pensionskasse SBB	47'434	1.72	259'047	19.84	209'901	13.81
Pensionskasse Stadt Zürich	530'222	19.21	459'443	35.19	336'452	22.14
Pensionskasse SWISS Cockpit / PKC	152'463	5.52	23'541	1.80	-	-
Personalvorsorge Gate Gourmet Switzerland	33'919	1.23	11'168	0.86	-	-
Personalvorsorge Priora	6'943	0.25	4'980	0.38	-	-
Personalvorsorge Swissport	95'502	3.46	86'588	6.63	50'000	3.29
Personalvorsorgestiftung der Cargologic AG	17'754	0.64	23'737	1.82	-	-
PFS Vorsorgestiftung II	5'908	0.21	5'344	0.41	-	-
SWISS Vorsorgestiftung für das Kabinenpersonal	81'094	2.94	79'901	6.12	-	-
Versicherungseinrichtung des Flugpersonals der Swissair	195'279	7.07	-	-	-	-
Total Ansprüche	2'760'208	100	1'305'783	100	1'519'590	100

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Vincent Clapasson und Pascal Marazzi-de Lima von der Firma Wüest Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien in der Kategorie «Fertige Bauten» werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden.

Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.20% (Vorjahr: 2.25%) und 3.30% (Vorjahr: 3.30%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.67% (Vorjahr: 2.74%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.80% (Vorjahr: 3.80%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.67% (Vorjahr: 2.68%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Urban & Mixed-use liegen zwischen 2.10% (Vorjahr: 2.05%) und 3.80% (Vorjahr: 3.70%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.70% (Vorjahr: 2.74%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 92-94) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstücksgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Turidomus führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

Darstellung der Vermögens-anlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2025

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %	Anlagegruppe Urban & Mixed-use	Anteil in %
Liquidität	394'200	0.01	676'483	0.04	697'332	0.04
Forderungen	3'261'196	0.06	2'106'785	0.11	1'747'023	0.09
Immobilien Schweiz	5'307'759'000	99.93	1'839'095'101	99.85	1'857'669'000	99.87
Gesamtvermögen	5'311'414'397	100	1'841'878'369	100	1'860'113'356	100

Geografische Allokation

Das Portfolio der Bestandesliegenschaften (fertige Bauten) gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte):

Marktregion	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe Urban & Mixed-use
Zürich	39	32	38
Ostschweiz	5	0	0
Innerschweiz	10	3	8
Nordwestschweiz	21	20	24
Bern	3	20	0
Südschweiz	1	0	0
Genfersee	19	25	30
Westschweiz	2	0	0
Total	100	100	100

Derivate Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Turidomus tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Turidomus vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens eine Kommission von maximal 3% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegerinnen und Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission bei Casareal 0.2% und bei Urban & Mixed-use 0.2%. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 3'082'307 (Vorjahr: CHF 2'641'533), für die Anlagegruppe Proreal CHF 934'043 (Vorjahr: CHF 983'720) und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use CHF 1'070'353 (Vorjahr: CHF 870'181) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung beläuft sich für das Geschäftsjahr 2025 für die Anlagegruppe Casareal auf 1.15%, für die Anlagegruppe Proreal auf 1.05% und für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use auf 1.25% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 2'361'873 (Vorjahr: CHF 1'960'656) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 738'247 (Vorjahr: CHF 578'217) für die Anlagegruppe Proreal und CHF 806'471 (Vorjahr: CHF 592'215) für die Anlagegruppe Urban & Mixed-use.

Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten eine Pauschale von CHF 7'500 pro Projekt plus 1.7% der Baukosten belastet. Ab Kalenderjahr 2025 wird keine MWST mehr verrechnet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlegekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Für Dienstleistungen beim Kauf von Liegenschaften oder bei Sacheinlagen kann ein Betrag in der Höhe von max. 0.5% des Transaktionspreises belastet werden. Effektiv wurde im Berichtsjahr auf die Transaktion für die Anlagegruppe Casareal in Basel, Grenzacherstr. 24 Kosten in der Höhe von CHF 18'500 verrechnet, was 0.5% des Transaktionspreises entspricht. Für die Transaktion in Zofingen, ebenfalls für die Anlagegruppe Casareal, in der Brühlstr. 4-11, Mühlemattstr. 7-11 wurden Kosten in der Höhe von CHF 87'560 verrechnet, was 0.22% des Transaktionspreises entspricht. Ab dem Kalenderjahr 2025 wird keine MWST mehr verrechnet. Für Dienstleistungen beim Verkauf von Immobilien werden keine Kosten belastet.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und der Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden (inklusive ungesicherte Finanzverbindlichkeiten)

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
27.08.2025-28.11.2025	0.80%	0	42'100'000	42'100'000	0
31.12.2024-15.10.2025	0.83%	3'200'000	99'800'000	103'000'000	0
31.03.2025-15.01.2026	0.80%	0	85'700'000	70'600'000	15'100'000
15.07.2025-15.12.2025 ²⁾	0.45%	0	25'000'000	25'000'000	0
Total		3'200'000	252'600'000	240'700'000	15'100'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.75%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2024 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
16.12.2024-15.01.2026	0.88%	88'800'000	101'300'000	103'700'000	86'400'000
31.12.2024-20.01.2026	0.86%	94'500'000	58'400'000	105'000'000	47'900'000
15.07.2025-15.01.2026 ²⁾	0.39%	0	20'000'000	0	20'000'000
15.07.2025-15.01.2026 ²⁾	0.50%	0	20'000'000	0	20'000'000
16.06.2025-08.12.2025 ²⁾	0.40%	0	25'000'000	25'000'000	0
30.06.2025-16.03.2026 ²⁾	0.48%	0	10'000'000	0	10'000'000
30.06.2025-31.03.2026 ²⁾	0.44%	0	5'000'000	0	5'000'000
Total		183'300'000	239'700'000	233'700'000	189'300'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.78%				

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2025 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2025
16.12.2024-15.10.2025	0.92%	157'900'000	3'500'000	161'400'000	0
30.06.2025-15.01.2026	0.80%	0	125'000'000	113'800'000	11'200'000
31.12.2024-30.01.2026	0.85%	109'200'000	66'300'000	123'000'000	52'500'000
15.07.2025-15.01.2026 ²⁾	0.46%	0	50'000'000	0	50'000'000
15.07.2025-15.04.2026 ²⁾	0.45%	0	20'000'000	0	20'000'000
15.10.2025-15.01.2026 ²⁾	0.45%	0	60'000'000	0	60'000'000
14.11.2025-15.05.2026 ²⁾	0.35%	0	20'000'000	0	20'000'000
15.12.2025-16.03.2026 ²⁾	0.40%	0	15'000'000	0	15'000'000
Total		267'100'000	359'800'000	398'200'000	228'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.80%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2024 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

²⁾ Ungesicherte Finanzverbindlichkeit.

Weitere Informationen bezüglich finanzieller Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 360'702'970 (Vorjahr: CHF 366'803'970) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 15'100'000 (Vorjahr: CHF 3'200'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 411'838'000 (Vorjahr: CHF 411'888'000) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 189'300'000 (Vorjahr: CHF 183'300'000).

In der Anlagegruppe Urban & Mixed-use sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 403'550'000 (Vorjahr: CHF 403'550'000) verpfändet. Per Bilanzstichtag werden CHF 228'700'000 (Vorjahr: CHF 267'100'000) beansprucht.

Anlagegruppe Urban & Mixed-use

In der Liegenschaft Rte de la Galaise 32 in Plan-les-Ouates sind verschiedene Mieterparteien/Firmen aus dem Konglomerat der m3 GROUPE / Abdallah Chatila nach der Corona-Pandemie in Zahlungsschwierigkeiten geraten. Alle mit diesen Mieterparteien/Firmen abgeschlossenen Mietverträge wurden wegen Zahlungsverzugs gekündigt. Für die ausstehenden Mieten wurden Betreibungsverfahren eingeleitet (im Umfang von rund CHF 5.0 Mio.).

Compliance

Laufende Rechtsverfahren

Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

Einhaltung der Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2025 wesentlich beeinflussen könnten.

Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis

07

Per 31. Dezember 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal 211 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 5.3 Mia.

Per 31. Dezember 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal 30 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 1.8 Mia.

Per 31. Dezember 2025 umfasst das Liegenschaften- und Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Urban & Mixed-use 28 Objekte. Der Gesamtwert beträgt CHF 1.9 Mia.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Fertige Bauten¹⁾														
Aarau	Neugutstr. 4	1'713	0	2	0	4	0	22	2	472	5'414'800	7'263'000	5'493'000	244'818
Aarau	Rütmattstr. 5/6	4'412	34	12	7	8	0	50	0	0	15'053'000	10'547'000	16'170'000	655'096
Aarau	Wöschnauring 25-31, Dammweg 81	7'820	0	6	23	24	0	53	18	0	18'991'300	16'166'000	20'390'000	766'551
Aarburg	Im Kupferschmied 2-16/5-11, Feldstr. 3a/3b/5a/5b	19'281	0	16	52	60	8	147	21	0	34'604'200	43'689'000	36'390'000	2'011'407
Allschwil	Lindenstr. 25/27, Ulmenstr. 10/12	4'569	0	16	30	0	0	41	9	188	15'516'500	12'133'000	15'090'000	559'872
Arbon	Zentralstr. 2-6, Dubois-Weg 1	3'198	26	20	10	6	0	65	0	1'429	27'961'500	21'290'000	29'250'000	1'027'059
Aubonne	Rue des Fossés-Dessous 15-35	3'544	1	7	21	23	3	106	0	1'002	19'333'900	30'223'458	31'370'000	1'537'047
Baden	Im Roggebode 3C-3E	3'902	0	0	9	15	0	29	6	0	15'205'500	7'838'000	16'810'000	606'807
Basel	Dolderweg 2/4, Rebgrasse 17	977	2	8	14	0	0	0	2	203	5'512'200	8'841'000	11'360'000	419'267
Basel	Farnsbürgerstr. 22	528	1	4	12	0	0	2	0	78	5'335'900	4'534'000	9'090'000	308'634
Basel	Grenzacherstr. 30/30a/32/34	2'816	0	2	19	10	0	73	2	680	18'918'500	16'266'000	25'930'000	923'948
Basel	Hochstr. 4-8	1'443	0	20	17	7	0	18	0	58	21'910'100	12'772'000	34'240'000	1'101'175
Basel	Leonhardsstr. 53/55	2'093	3	1	15	5	0	53	0	315	14'743'500	13'832'000	24'910'000	791'034
Basel	Prattelerstr. 9/11	4'281	5	28	27	6	0	17	0	130	13'622'200	16'768'000	24'260'000	1'010'102
Basel	Rümelinbachweg 10/12	1'036	4	2	1	5	2	45	0	578	16'057'700	11'978'000	18'590'000	388'370
Bassersdorf	Auenring 11/13	1'657	0	4	16	0	0	16	1	0	4'526'000	4'957'352	9'600'000	326'933
Bassersdorf	Im Baumgarten 1-5	3'945	0	0	0	18	0	23	3	0	6'672'000	7'168'989	9'033'000	390'245
Bassersdorf	Talgütlistr. 1-5	5'996	3	1	7	9	5	43	2	0	8'842'500	11'482'016	16'570'000	567'075
Belmont-sur-Lausanne	Rte d'Arnier 8/10	StWE	1	3	7	5	2	21	0	0	5'170'300	6'100'605	7'217'000	389'132
Bern	Bierhübeliweg 35	456	0	2	5	5	0	1	0	0	3'480'200	4'260'400	6'884'000	255'679
Bern	Hintere Engehaldenstr. 34-38	6'600	1	0	8	31	1	46	11	0	14'213'300	24'497'400	21'720'000	983'156
Bern	Hostettlerweg 4, Beyelerweg 5, Von-Gunten-Str. 5	BR	0	7	9	3	5	34	0	0	17'658'900	17'652'600	19'320'000	828'610
Bern	Länggassstr. 19	1'476	1	1	1	6	0	24	2	722	7'455'500	8'009'000	11'450'000	508'185
Biel/Bienne	Gerbergasse 4-8, Freiestr. 11-15	4'034	0	37	23	26	0	28	1	1'195	36'266'700	34'834'800	36'770'000	1'809'103
Buchs	Fliederweg 2/4, Tulpenweg 1-7, Meierwiesenstr. 19	6'508	7	5	9	11	5	83	15	1'211	12'542'100	17'295'030	18'230'000	853'619
Bulle	Rue de la Berra 58/60	3'240	0	20	2	6	0	45	0	0	4'953'600	8'474'000	8'342'000	445'399
Bulle	Rue de la Léchère 51/53a/55-67/71/71a/73, Ch. de l'Abbé-Maignon 3/3a	13'600	4	11	25	48	4	135	0	425	26'467'200	39'074'000	36'310'000	1'712'862
Bussigny-près-Lausanne	Rue de l'Eguechaudens 1/3	3'573	0	13	12	14	0	42	0	0	10'340'800	14'682'696	18'570'000	786'865
Bussigny-près-Lausanne	Rue St-Germain 8C-8E, Ch. de Gravernay 14/16	2'123	0	1	2	47	2	70	0	0	19'470'000	19'879'551	31'570'000	1'350'091
Carouge	Pl. du Rondeau 8	280	16	0	2	0	0	0	0	240	5'577'900	4'924'000	8'791'000	300'626
Cham	Kleinweid 1-11/2-8	19'464	8	0	29	44	22	159	23	24	43'575'000	43'301'977	89'230'000	2'882'050
Chavannes-près-Renens	Av. de Préfaully 25a	362	0	23	8	0	0	41	0	0	8'124'700	7'024'313	10'640'000	547'895
Chavannes-près-Renens	Rte de la Maladière 8/10	2'176	0	16	8	8	0	50	0	715	7'798'600	10'432'408	11'120'000	456'715
Chavannes-près-Renens	Rue de la Blancherie 3	3'240	1	21	43	1	0	51	0	0	14'448'800	15'467'222	29'810'000	1'085'677
Chiasso	Corso San Gottardo 107	5'665	21	41	19	12	0	232	4	1'566	41'472'100	37'058'000	32'910'000	1'626'628
Crissier	Ch. de la Colline 16/18/22	2'600	0	2	15	0	0	24	0	0	3'102'100	3'969'101	4'830'000	248'417
Dättwil b. Baden	Husmatt 2/3/4	StWE	12	6	17	11	5	68	18	1'118	12'312'500	21'045'243	19'000'000	1'028'349
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 22-38	10'288	0	8	7	24	18	77	10	0	17'569'100	24'402'412	24'500'000	1'185'824
Dielsdorf	Gumpenwiesenstr. 33/35/40-52	15'112	0	0	18	52	11	126	27	0	25'108'100	28'902'803	36'520'000	1'716'286

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Dietikon	Malerstr. 21-25	2'194	0	6	15	0	0	3	0	0	3'438'600	4'297'932	8'520'000	310'360
Dübendorf	Am Stadtrand 11-23	BR	13	31	51	33	0	78	7	1'868	62'694'000	55'146'341	72'400'000	4'444'154
Dübendorf	Bungertweg 11	2'211	8	0	7	9	1	29	0	105	7'221'000	9'165'897	13'770'000	523'647
Dübendorf	Höglerstr. 2-10	5'296	0	10	20	20	0	52	19	0	16'803'900	15'280'113	26'930'000	988'356
Dübendorf	Seidenweg 12/14, Am Wasser 2	3'350	0	15	10	15	5	46	0	1'021	26'476'600	17'614'826	38'890'000	1'423'670
Düdingen	Alfons-Aeby-Str. 39/41	6'432	16	16	8	16	0	57	2	0	11'740'700	13'426'721	17'840'000	864'440
Effretikon	Lindenstr. 16	3'738	6	5	20	11	0	43	0	0	8'455'900	10'100'000	13'990'000	637'305
Effretikon	Weierstr. 21/23	2'177	0	0	6	6	0	14	1	12	3'646'600	5'085'097	7'090'000	272'862
Embrach	Bankstr. 8-14	4'029	4	4	4	16	8	35	3	0	9'885'000	9'125'222	16'500'000	641'196
Emmenbrücke	Oberhofmatte 3-13	7'773	0	10	15	30	5	60	2	0	15'595'200	19'933'200	26'070'000	1'138'310
Engelburg	Kreuzstr. 6-30	7'606	0	15	23	16	0	82	17	0	11'696'400	16'773'600	18'610'000	869'973
Fislisbach	Steinackerstr. 16a/16b, Schönbühlstr. 17a/17b	4'928	0	7	18	13	0	56	10	0	9'471'600	11'742'000	15'410'000	661'173
Genève	Av. d'Aire 91B/91C	StWE	0	0	4	12	12	40	0	16	7'537'800	9'916'000	13'370'000	539'012
Genève	Av. Henri-Golay 3	1'496	0	0	0	5	6	17	0	303	4'130'200	6'514'000	8'341'000	358'484
Genève	Bd Georges-Favon 1/3, Quai de la Poste 8	511	0	0	1	0	7	0	0	1'154	7'961'400	12'592'000	13'100'000	700'696
Genève	Ch. des Crêts-de Champel 7	1'552	1	24	1	15	1	23	0	0	15'674'300	13'852'000	27'050'000	865'902
Genève	Ch. Grange-Canal 23-23b	2'268	0	0	6	18	6	45	0	588	8'749'300	15'206'000	16'720'000	771'183
Genève	Rue Daubin 33	1'093	0	35	0	6	4	12	0	0	9'171'900	10'684'000	24'360'000	705'477
Genève	Rue de Berne 8/10, Rue Michel-Roset 1	617	0	3	9	11	4	0	0	916	10'762'600	14'963'000	22'590'000	868'012
Genève	Rue de Soubeyran 2/2bis/4/4bis/4ter	3'319	0	0	0	42	28	88	0	68	23'233'000	31'386'000	43'230'000	1'631'478
Genève	Rue des Alpes 17	192	51	0	0	0	1	0	0	83	6'197'000	6'161'000	11'360'000	629'347
Genève	Rue des Bains 41/43	StWE	0	0	5	1	5	12	0	149	4'131'200	5'924'000	7'860'000	356'573
Genève	Rue des Pénates 3	376	62	0	0	0	1	0	0	0	4'434'200	5'613'000	11'290'000	620'750
Genève	Rue du Belvédère 7	122	0	7	5	0	0	0	0	0	1'939'100	3'293'000	4'547'000	165'595
Genève	Rue Jean-Violette 10	508	12	13	0	1	0	10	0	463	8'242'100	8'251'000	13'360'000	507'700
Genève	Rue Liotard 10	1'165	10	4	16	9	0	6	0	949	7'310'900	12'330'000	18'840'000	730'059
Gland	Rue de la Paix 10-18	6'485	0	12	18	13	0	86	0	115	8'656'000	18'437'828	17'250'000	824'318
Glattbrugg	Fliederstr. 6/8	1'625	0	10	6	3	0	14	0	0	3'952'900	5'177'841	8'547'000	323'793
Glattbrugg	Rosenstr. 9/11	1'297	0	4	14	4	0	5	0	0	4'499'000	5'160'513	12'060'000	350'408
Goldach	Haini-Rennhas-Str. 15	4'283	0	14	29	16	0	90	0	0	18'122'900	19'138'400	23'930'000	994'581
Goldach	Seebüelstr. 8/10	2'781	0	8	6	6	0	23	2	0	5'619'200	5'639'000	9'520'000	334'566
Grabs	Wassergasse 1a-1d	BR	1	13	14	4	0	30	0	0	11'409'200	10'905'400	12'800'000	567'641
Grand-Lancy	Av. des Communes-Réunies 2/6, Place du 1er-Août 2	851	0	0	0	3	15	0	0	649	7'912'500	10'158'000	14'290'000	652'630
Grand-Lancy	Ch. des Anémones 2-8, Av. Eugène-Lance 90	8'949	0	2	40	30	84	138	0	321	88'344'000	73'828'000	139'620'000	4'354'275
Gränichen	Mattenstr. 22-36	9'245	0	4	15	18	11	67	23	0	18'314'600	18'222'000	20'360'000	877'166
Hünenberg See	Eichrüti 1-11/2-10/12a/12b/14a/14b/16a/16b	²⁾	2	7	19	28	12	94	13	0	36'141'000	31'162'265	54'520'000	2'035'147
Hünenberg See	Eichrüti 20-26/21a-21c/23a/23b	²⁾	0	6	20	42	2	98	14	74	37'217'200	36'539'453	62'440'000	2'055'439
Hünenberg See	Eichrüti 30-38/31/33	43'289	3	2	9	28	5	83	15	0	22'953'600	24'003'303	36'300'000	1'361'949
Kleindöttingen	Feldstr. 16/18	3'696	0	5	5	10	5	44	0	0	5'711'800	7'718'000	11'330'000	478'610
Kloten	Am Balsberg 22-28	5'760	0	6	15	15	9	66	6	26	21'907'700	14'338'050	37'140'000	1'069'957
Kloten	Am Balsberg 32	3'142	10	15	15	10	0	63	0	17	13'552'800	12'027'783	27'400'000	902'048
Kloten	Am Balsberg 34-38	9'099	0	26	16	32	9	116	10	0	33'616'900	29'807'886	56'010'000	1'921'465

²⁾ Grundstücksfläche ist in Hünenberg, Eichrüti 30-38/31/33 berücksichtigt.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Kloten	Balsbergweg 4-22	9'077	0	18	37	16	0	77	11	109	19'181'000	21'386'302	40'140'000	1'411'888
Kloten	Flughafenstr. 6/8	2'999	0	6	25	0	0	0	1	51	6'308'000	8'544'701	12'650'000	487'720
Kloten	Hardackerstr. 17-37, 18-32	18'467	38	12	90	12	0	141	23	303	31'298'500	37'571'236	67'750'000	2'505'589
Kloten	Hohrainlstr. 16-22	6'710	43	27	14	1	0	121	4	0	11'637'900	11'934'479	21'010'000	933'486
Kloten	Hohrainlstr. 47	1'058	0	5	10	0	0	0	1	0	3'233'000	3'657'035	6'260'000	233'624
Kloten	Schwimmbadstr. 9	945	27	4	0	0	0	12	0	0	4'279'000	3'680'316	11'020'000	372'799
Kloten	Thalwiesenstr. 17-21	3'765	0	24	16	0	0	22	6	0	8'317'400	10'074'422	16'570'000	632'367
Kloten	Thalwiesenstr. 23-27	3'868	5	40	14	0	0	51	0	0	12'871'500	13'004'346	26'160'000	941'563
Kreuzlingen	Esslenstr. 16-22	12'022	0	2	10	15	5	51	8	0	9'340'700	10'939'000	14'070'000	634'880
Kreuzlingen	Reutistr. 13/15	3'960	0	10	10	8	0	35	0	0	8'547'000	7'319'000	13'810'000	521'494
Kreuzlingen	Zeppelinstr. 11-15, Emmishoferstr. 37-41	3 ¹⁾	1	2	12	27	4	64	11	0	14'911'600	16'089'000	21'870'000	955'929
Kriens	Amstutzweg 7, Amstutzstr. 24	4'917	0	2	10	12	0	33	0	0	15'559'500	10'241'327	21'550'000	736'385
Lausanne	Av. Auguste Tissot 6	1'219	0	0	0	4	4	8	0	0	2'998'700	5'981'136	6'963'000	255'633
Lausanne	Av. Dickens 2-8, Av. d'Ouchy 9, Ch. du Treyblanc 1	2'494	0	0	8	12	0	7	0	2'106	14'009'400	15'898'490	20'840'000	943'674
Lausanne	Av. Eugène-Rambert 5	877	2	4	7	4	3	11	0	0	4'199'900	4'957'178	8'091'000	379'526
Lausanne	Ch. de Bellerive 17	StWE	21	3	0	0	0	11	0	0	3'931'400	7'134'669	7'066'000	318'629
Lausanne	Ch. de la Prairie 60/62	2'398	100	0	0	1	0	31	0	100	10'729'700	9'248'132	16'110'000	1'069'147
Lausanne	Rue de Genève 75	548	23	40	0	1	0	0	0	799	12'519'600	14'408'626	24'680'000	941'596
Lausanne	Rue du Crêt 6	393	12	0	0	0	0	0	0	0	1'344'200	1'315'371	2'155'000	129'924
Le Lignon	Av. du Lignon 24/25/42/43/44/45	1'256	0	0	49	80	21	152	0	18	41'756'400	49'196'000	67'280'000	2'413'259
Le Mont-sur-Lausanne	Rte de Lausanne 14	3'171	4	0	10	4	0	38	0	1'212	6'034'000	9'986'468	6'355'000	521'293
Lenzburg	Aarauerstr. 39-45	3'455	6	6	12	6	0	22	1	0	7'768'500	6'665'000	8'000'000	373'308
Lenzburg	Gustav Zeiler-Ring 24-38, Dammweg 17-19	12'727	20	37	69	11	0	210	0	5'080	85'061'700	59'844'000	92'090'000	3'767'924
Lutry	Ch. de la Culturaz 42A/42B/44A/44B	2'875	13	8	8	12	4	50	0	0	12'341'700	12'615'806	23'150'000	842'884
Luzern	Morgartenstr. 17, Zentralstr. 16	868	2	3	3	4	4	9	0	561	8'657'900	7'544'523	16'440'000	588'623
Männedorf	Mooshaldenstr. 40-46, 43/45, Herweg 1	10'232	0	0	9	19	5	38	6	0	16'260'000	15'216'654	19'390'000	737'695
Meilen	Gruebstr. 21/23	3'768	0	7	7	12	0	28	0	66	7'393'600	7'851'930	14'520'000	522'751
Meyrin	Esp. des Récréations 25, Equilibre 1/2, Voisinage 1/2, Coopératives 5	1'620	0	36	19	30	45	132	1	255	101'926'700	60'103'000	106'180'000	3'541'348
Möhliln	Riburgpark 1-7/2-8	8'610	0	12	28	32	2	92	0	0	30'690'900	26'984'000	32'270'000	1'384'046
Möhliln	Sailistr. 3, Schallengasse 32	2'911	0	0	7	8	2	23	3	0	8'393'300	7'161'000	8'830'000	386'075
Münchenbuchsee	Höheweg 14/18/20	2'478	0	6	0	15	0	21	0	0	5'768'400	8'664'835	7'887'000	355'514
Münchenbuchsee	Oberdorfstr. 35/35a/37/37a	BR	1	5	0	13	1	29	0	533	7'817'200	9'447'000	7'697'000	509'718
Muttenz	St. Jakobs-Str. 10/12	1'694	7	7	8	1	0	17	5	0	4'718'900	4'804'000	7'292'000	340'663
Niederhasli	Nöschikonerstr. 24	1'331	0	3	6	3	0	12	0	0	2'240'000	3'071'988	4'537'000	190'120
Nussbaumen AG	Flurstr. 4-10	6'281	0	0	24	26	3	74	0	0	14'238'600	21'139'507	25'470'000	1'047'968
Nyon	Ch. de la Redoute 30-38	9'911	15	12	39	0	9	86	0	691	19'639'000	22'794'352	30'030'000	1'562'913
Oberhasli	Rebstr. 13/15, Birchstr. 159-165	5'557	2	11	1	12	12	46	6	0	12'530'400	12'017'200	20'140'000	819'053
Obernau b. Kriens	Hubelstr. 12-20	7'449	4	9	12	28	0	63	7	0	14'349'000	16'515'985	21'790'000	943'779
Oftringen	Döbeligut 1-7/2-8	19'607	38	15	48	44	24	208	11	0	57'928'100	60'568'000	59'120'000	2'656'939
Onex	Rue du Vieux-Moulin 9/11	5'206	0	32	0	74	0	49	1	50	20'286'500	29'231'000	38'240'000	1'861'632
Opfikon	Farman-Str. 8-14, Blvd. Lilienthal 24-26	2'933	0	32	34	18	0	76	0	644	50'811'400	21'826'341	81'310'000	2'657'783
Préverenges	Rte d'Yverdon 25b	2'411	0	0	8	8	0	23	0	0	3'677'300	4'618'432	5'695'000	312'191

¹⁾ Grundstücksfläche ist in Kreuzlingen, Esslenstr. 16-22 berücksichtigt.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Préverenges	Rte de Genève 64C/64D	3'695	8	2	16	2	0	36	0	0	6'868'000	9'194'350	16'870'000	572'937
Pully	Av. de Lavaux 70a/70b	1'797	3	15	7	2	0	16	0	0	4'068'400	4'878'883	8'120'000	398'191
Rapperswil-Jona	Heimatstr. 20-30	8'752	0	6	22	32	0	92	15	0	16'089'300	21'044'800	28'250'000	1'203'971
Rapperswil-Jona	Säntisstr. 28	2'924	0	1	26	9	0	35	0	0	8'292'100	8'762'200	16'240'000	655'325
Reinach	Im Reinacherhof 61-89/61a/61b- 89a/89b/91/93	5'136	0	12	15	15	0	48	4	0	16'655'100	11'322'000	21'550'000	960'119
Renens	Av. du 14 Avril 1/1B, 3-7, Rte de Crissier 14	3'709	2	23	26	16	0	95	0	3'239	26'998'300	26'459'627	27'240'000	1'681'480
Riaz	Rue de la Perrausa 8/14/16	StWE	0	3	12	3	0	26	0	0	3'302'400	5'391'000	5'462'000	299'054
Richterswil	Im Leemann 9	1'078	1	5	3	3	0	9	2	0	3'027'000	3'373'711	6'244'000	217'292
Richterswil	Zugerstr. 21/23	1'095	1	4	8	2	0	7	0	95	3'182'600	4'367'410	6'090'000	256'221
Riehen	Grenzacherweg 261/263	2'072	0	6	18	2	0	16	0	0	6'202'600	6'596'000	11'140'000	400'253
Riehen	Gstaltenrainweg 61-77, Niederholzboden 50-58	16'912	10	6	23	62	11	103	7	0	35'154'000	45'056'000	55'810'000	2'403'973
Rohr	Hauptstr. 35/37a-37d	9'267	4	3	13	15	0	78	0	1'295	19'712'500	20'277'000	20'660'000	1'063'293
Rorbass	Joselrain 2-18, Nauengasse 11-31	16'188	0	6	19	26	11	78	35	46	16'425'200	22'778'252	23'620'000	1'200'054
Rorbass	Nauengasse 14, Zilacherstr. 21/23	3'572	0	4	6	9	3	27	5	0	4'574'800	5'549'405	6'747'000	354'396
Rotkreuz	Birkenmatt 10/21/23	1'947	2	3	0	13	5	47	6	552	11'739'600	11'281'192	18'250'000	716'654
Rüfenacht	Alte Bernstr. 6/8	2'084	2	3	9	2	1	13	3	0	3'313'000	6'097'400	4'590'000	222'549
Rupperswil	Wiesenweg 35a/35b	2'620	0	16	14	0	0	39	3	0	15'806'700	10'462'000	17'570'000	654'641
Schlieren	Badenerstr. 90-94/104/110-114	4'495	20	29	31	39	5	117	1	1'222	71'818'000	52'867'000	97'850'000	3'277'830
Schliern b. Köniz	Talbodenstr. 84/86	2'258	0	4	0	12	0	15	3	0	5'206'200	5'990'000	6'593'000	314'803
Schöffland	Rosenweg 12-16	6'222	0	0	0	12	15	53	9	0	12'430'700	13'518'000	13'220'000	703'624
Sevelen	Guschastr. 11-23	8'580	0	17	28	22	2	103	3	34	14'559'700	23'405'600	18'290'000	1'123'972
Spreitenbach	Geeracherstr. 14-32	7'804	0	20	17	21	1	83	14	61	13'246'000	20'945'000	26'700'000	1'154'687
St. Gallen	Folchartstr. 24	1'714	0	0	3	3	3	10	0	15	4'185'000	4'413'000	6'167'000	220'485
St. Gallen	Schneebergstr. 32/34	1'044	0	1	1	5	3	2	1	0	3'792'100	4'304'100	5'506'000	223'189
Stäfa	Tödistr. 9-15	3'754	0	0	4	20	0	24	4	88	5'639'500	8'599'362	14'250'000	517'537
Steinhausen	Grabenackerstr. 40-50/65	15'828	5	1	9	7	57	117	16	205	43'459'000	44'455'362	56'850'000	2'581'641
Steinmaur	Frohbergstr. 1-15	9'921	0	0	9	33	14	81	24	27	18'747'500	22'442'558	24'310'000	1'152'595
Suhr	Mühlemattweg 5-9/21-25	11'215	10	15	15	25	4	84	1	0	22'644'800	20'818'000	24'090'000	977'703
Thônex	Ch. Edouard-Olivet 7/9	922	0	4	4	6	4	20	0	0	4'252'500	5'745'000	6'062'000	315'499
Thun	Länggasse 1-1c, Frutigenstr. 16	5'482	12	0	18	23	0	109	1	2'612	22'988'300	38'236'200	33'010'000	1'563'072
Unterentfelden	Sämisweidstr. 1-5	4'273	0	9	18	0	0	28	0	0	9'978'100	8'052'000	10'670'000	425'593
Uster	Wilgüetlistr. 17/19	1'940	0	0	8	8	0	8	0	0	2'877'000	3'899'712	7'310'000	253'254
Villmergen	Oberdorfstr. 7/9	4'453	0	6	16	6	0	74	1	0	14'820'600	12'225'000	15'410'000	628'469
Wettingen	Ahornweg 1	2'181	0	8	17	0	0	7	0	0	5'527'100	6'064'000	10'400'000	392'650
Wettingen	Hardstr. 15/17	1'209	0	6	8	0	0	14	1	0	4'851'700	3'456'000	5'159'000	208'661
Wettingen	Jurastr. 51A-51C	3'251	0	0	7	15	5	53	5	0	15'011'600	10'481'000	15'020'000	630'401
Wettingen	Zentralstr. 98	2'058	0	7	14	0	0	8	1	0	6'701'500	4'458'000	6'239'000	273'827
Wetzikon	Ankengasse 5-15	6'399	10	13	20	17	0	50	0	0	17'998'900	11'332'265	22'200'000	881'372
Widen	Schachenfeldstr. 10-22, Bremgarterstr. 19-27/37-39, Dornegasse 27-35/41/43	49'129	7	5	53	115	74	392	41	569	83'664'800	123'998'875	138'940'000	6'104'653
Wil	Grundgasse 1-7/1a/3a/7a/2-12	11'718	3	8	24	22	4	70	17	233	16'636'200	24'876'800	24'390'000	1'146'743
Windisch	Joggelacker 1-11/2-12, Breitacker 17-27	14'953	1	17	31	28	8	185	34	0	34'256'300	22'673'000	36'010'000	1'525'699
Windisch	Pestalozzistr. 1-7/6-12, Kestenbergstr. 1-9	13'665	0	10	32	42	26	115	1	0	38'485'800	39'134'000	40'220'000	1'779'819

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Winkel	Mülibachstr. 1-23	11'762	0	0	22	15	9	81	0	93	19'946'500	17'676'984	30'130'000	1'146'366
Winkel	Tüfwisstr. 11-21, Spichergasse 1-9/4-10	17'143	2	34	65	49	5	176	9	1'134	74'545'500	62'845'353	121'560'000	4'044'128
Winterthur	Hammerweg 1/3	886	3	9	3	0	0	11	0	0	2'969'200	3'320'367	6'555'000	231'012
Winterthur	Moosackerstr. 22-32	5'429	0	8	21	11	0	47	10	0	10'889'200	13'031'748	17'910'000	717'893
Winterthur	Pionierstr. 18-24, Bahnmeisterweg 12/14	4'422	12	21	35	43	7	144	0	2'032	53'666'000	46'955'706	99'720'000	3'932'262
Winterthur	Rütlistr. 17	808	0	4	14	0	0	6	0	0	4'842'500	5'050'273	10'060'000	339'354
Winterthur	Rychenbergstr. 55/57/61/67/73	8'288	0	12	37	36	11	185	16	3'972	71'990'000	83'293'927	93'420'000	3'561'794
Winterthur	Sulzbergstr. 1/3	1'473	0	15	20	5	0	22	0	0	7'869'000	8'440'269	17'590'000	624'792
Winterthur	Walkestr. 16	666	4	5	3	4	0	6	0	0	3'949'300	3'715'122	8'550'000	295'964
Wohlen	Alte Bahnhofstr. 8-12	4'289	6	6	24	12	0	77	0	1'021	18'066'700	14'898'000	19'800'000	782'059
Yverdon-les-Bains	Av. Général-Guisan 50-58	4'468	3	22	22	11	1	73	0	458	12'343'000	20'951'793	20'960'000	1'170'353
Zofingen	Kanalweg 12-26	12'391	0	20	28	48	24	143	3	0	27'312'000	42'638'000	29'360'000	1'870'878
Zug	Bleichimatt 15-19	1'879	0	3	21	0	0	10	0	0	9'606'700	5'390'673	18'950'000	486'461
Zug	Gimenenstr. 4	3'814	0	1	11	7	1	26	0	0	10'686'000	6'211'927	18'580'000	425'714
Zug	Steinhauserstr. 21-33	8'911	12	16	44	28	0	123	0	0	26'691'000	24'935'065	58'090'000	1'976'597
Zürich	Anton-Higi-Str. 8-12	2'286	0	3	7	10	4	14	4	0	19'345'800	15'487'000	30'910'000	851'268
Zürich	Berninastr. 50/52, Blütenstr. 15-19	3'655	11	2	0	8	0	35	1	1'978	24'623'300	27'114'986	22'980'000	766'236
Zürich	Emil-Oprecht-Str. 1-9	4'230	0	24	48	6	6	35	0	822	35'334'700	28'095'610	74'080'000	2'458'583
Zürich	Feldstr. 63	166	0	0	0	5	0	0	0	76	2'394'500	3'088'196	6'601'000	172'785
Zürich	Georg-Kempf-Str. 1-12/14	16'379	11	11	64	60	5	152	15	481	37'776'800	48'261'757	91'370'000	2'993'625
Zürich	Gertrudstr. 36	172	0	0	5	0	0	0	0	0	1'872'000	2'085'660	4'624'000	128'520
Zürich	Guggachstr. 23	533	0	0	5	4	0	4	0	78	2'857'500	3'064'975	6'870'000	189'485
Zürich	Habsburgstr. 39	322	0	0	10	0	0	2	0	0	4'372'000	3'993'733	10'510'000	271'047
Zürich	Hohlstr. 283-305	8'134	2	15	38	26	0	108	7	2'014	30'022'100	45'115'478	64'860'000	1'968'567
Zürich	Hornbachstr. 33	244	1	0	1	4	0	2	0	0	2'511'100	2'681'796	7'570'000	205'890
Zürich	Im oberen Boden 15-23	5'618	0	3	4	20	9	55	16	70	20'990'900	21'477'920	38'870'000	1'170'369
Zürich	Kinkelstr. 24	634	0	0	8	0	0	3	3	0	2'601'100	2'937'291	7'000'000	189'418
Zürich	Klosbachstr. 133	607	0	0	0	0	4	4	1	0	3'045'800	3'780'687	8'700'000	223'232
Zürich	Kreuzstr. 40	712	0	22	4	5	1	15	0	371	17'347'200	13'351'161	42'690'000	1'130'415
Zürich	Lagerstr. 81-91	2'677	12	69	8	0	0	71	0	0	16'798'100	21'670'000	56'850'000	1'660'528
Zürich	Landhusweg 3, Seebacherstr. 8	1'639	1	5	5	2	0	8	2	0	3'031'700	5'369'483	6'890'000	238'685
Zürich	Martastr. 134	152	0	0	5	0	0	0	1	0	2'049'000	1'969'293	4'404'000	123'798
Zürich	Martastr. 144, Aemtlerstr. 106	358	0	6	11	0	0	2	1	0	4'428'000	5'012'745	13'730'000	354'516
Zürich	Nordstr. 227	370	0	1	6	0	0	5	0	131	4'714'000	2'658'670	9'070'000	208'732
Zürich	Oerlikonerstr. 63/65	StWE	0	0	10	6	0	18	0	0	5'145'500	21'576'507	11'870'000	400'325
Zürich	Roggenstr. 6/8	500	0	24	4	0	0	0	0	0	5'463'500	6'010'000	19'220'000	514'280
Zürich	Schwandenholzstr. 264-272	4'759	2	0	4	20	6	37	18	0	25'991'900	16'043'592	32'810'000	738'394
Zürich	Singlistr. 31-35	1'925	0	0	12	7	0	8	0	27	5'044'600	5'868'755	13'000'000	386'352
Zürich	Stiglenstr. 53/55	1'682	8	0	16	0	0	9	0	0	5'991'000	5'288'244	13'320'000	405'758
Zürich	Trottenstr. 33/35	1'184	12	0	12	0	0	24	0	0	6'012'600	5'456'585	13'560'000	376'262
Zürich	Wieslergasse 12/14	1'963	0	6	14	0	0	9	7	44	7'093'400	6'848'596	15'370'000	476'543
Zürich	Zweierstr. 164	140	0	0	0	0	1	1	0	25	1'664'000	2'016'682	3'601'000	99'744
Total	Fertige Bauten	954'517	937	1'810	2'993	2'840	837	10'496	799	58'943	3'334'453'300	3'451'889'509	5'118'197'000	200'656'810

	Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF	
Angefangene Bauten														
Bern	Ostermundigenstr. 93									61'057'000	40'000'000	61'057'000		
Zofingen	Brühlstr. 4-11, Mühlemattstr. 7-11									41'235'000	0	41'235'000		
Zürich	Maneggplatz 4-12	ME								48'440'000	0	48'440'000		
Total	Angefangene Bauten									150'732'000	40'000'000	150'732'000	0	
Bauland														
Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
Miteigentumsanteile														
Visp	Brückenweg 8-14	ME	0	25	33	21	0	88	1	6'426	29'920'200	26'091'550	38'830'000	1'767'083
Total	Miteigentumsanteile		0	25	33	21	0	88	1	6'426	29'920'200	26'091'550	38'830'000	1'767'083
Total Grundstücksverzeichnis														
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Angefangene Bauten										150'732'000	40'000'000	150'732'000	0	
Fertige Bauten										3'334'453'300	3'451'889'509	5'118'197'000	200'656'810	
Miteigentumsanteile										29'920'200	26'091'550	38'830'000	1'767'083	
Total										3'515'105'500	3'517'981'059	5'307'759'000	202'423'893	

Miteigentum:

Visp, Brückenweg 8-14
Miteigentumsanteil 50.0%
Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Basel, Grenzacherstr. 34, Arrondierung per 01.04.2025
Zofingen, Brühlstr. 4-11, Mühlemattstr. 7-11, per 26.08.2025

Verkäufe: Männedorf, Brunngasse 18, per 26.02.2025
Männedorf, Hofenstr. 7, per 26.02.2025
Bern, Lentulusstr. 37, per 01.12.2025
St. Gallen, Gerhaldenstr. 43/45, per 01.12.2025
Allschwil, Binningerstr. 55/57, per 16.12.2025

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Fertige Bauten¹⁾														
Aarau	Bachstr. 15	4'108	0	0	4	4	2	104	1	9'104	55'952'000	37'599'000	57'430'000	2'450'729
Aarau	Obere Vorstadt 3, Bahnhofstr. 8	613	0	0	0	0	0	9	0	1'716	9'432'000	8'255'000	9'398'000	529'696
Allschwil	Hegenheimermattweg 167c/167d	BR	0	0	0	0	0	200	7	28'864	173'134'100	122'000'000	160'540'000	7'362'051
Basel	Aeschengraben 9	3'549	0	0	1	0	0	243	1	7'352	52'724'900	47'094'000	76'680'000	3'090'303
Basel	Steinentorstr. 45	282	12	3	0	0	0	0	0	851	6'965'300	6'574'000	8'227'000	409'934
Bern	Hilfikerstr. 1	BR	0	0	0	0	0	105	1	14'857	76'589'000	92'876'200	80'880'000	3'867'919
Bern	Hilfikerstr. 3	BR	0	0	0	0	0	114	6	16'290	79'461'400	101'319'600	86'430'000	4'111'333
Bremgarten	Sonnengutstr. 2/4	13'006	5	4	4	8	6	91	7	8'747	53'098'300	42'783'000	46'540'000	2'838'108
Dättwil	Täferstr. 16/16a	3'914	0	0	0	1	0	105	0	5'687	17'604'700	32'813'000	14'070'000	844'121
Dübendorf	Lagerstr. 14	5'061	0	0	0	0	0	133	0	7'782	24'043'600	23'567'775	16'760'000	1'205'187
Emmenbrücke	Bahnhofstr. 3/7, Centralstr. 3	3'611	1	3	0	4	0	30	1	1'416	18'763'000	7'284'148	17'140'000	348'617
Genève	Quai du Seujet 20	632	0	0	0	0	15	66	1	2'350	22'472'400	25'881'000	29'140'000	1'446'069
Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	29'185'000	102'515'000	2'325'488
Genève	Rue du Rhône 2, Rue de la Monnaie 1/3, Passage de la Monnaie 4/6, Place de Bel-Air 4	929	0	0	0	0	0	0	0	6'867	210'186'000	70'549'000	230'480'000	6'937'686
Genève	Rue du Stand 15	BR	0	0	0	0	0	71	0	3'253	46'683'000	19'906'000	49'040'000	1'907'587
Grand-Lancy	Av. Eugène Lance 38/38Bis/38Ter	8'504	0	0	0	0	0	123	0	7'173	50'175'000	36'384'000	40'440'000	1'956'911
Ittigen	Ey 10	7'582	0	0	0	0	0	240	14	26'545	123'037'000	158'082'800	126'090'000	5'708'860
Liebefeld	Stationsstr. 12/14	4'857	0	0	0	1	0	125	2	10'550	28'915'200	44'875'000	34'280'000	1'914'256
Zug	Baarerstr. 82	1'412	0	8	3	2	0	72	1	2'502	21'305'000	16'728'898	31'220'000	1'204'905
Zürich	Albulastr. 55/57	4'518	0	0	0	0	0	142	11	9'899	37'528'000	44'581'463	38'880'000	2'073'251
Zürich	Baumackerstr. 35, Gubelstr. 28, 32-36, Schulstr. 3	4'998	8	2	20	19	3	127	4	9'180	68'692'500	78'284'746	90'570'000	3'764'813
Zürich	Binzmühlestr. 170	10'715	0	0	0	0	0	74	0	18'508	61'222'700	43'594'635	71'310'000	3'002'812
Zürich	Bleicherweg 21, Beethovenstr. 35	1'461	0	0	0	0	0	71	2	7'302	111'982'000	64'404'279	154'710'000	4'921'009
Zürich	Eisengasse 16	423	0	1	1	0	0	5	0	668	4'413'000	5'022'380	8'005'000	257'277
Zürich	Eisengasse 18	264	0	0	1	1	1	3	1	0	6'826'000	4'527'805	7'139'000	205'788
Zürich	Josefstr. 212-218	7'056	0	0	0	0	0	72	1	17'358	89'725'500	58'327'414	153'500'000	4'100'349
Zürich	Mühlebachstr. 70	531	0	1	1	0	0	21	0	1'313	11'325'000	6'891'551	16'150'000	462'745
Zürich	Seefeldstr. 108	932	0	0	0	3	3	18	2	1'298	9'863'200	10'797'114	22'600'000	588'590
Zürich	Wiesenstr. 11	755	0	0	0	0	1	8	1	913	5'432'200	5'920'975	12'050'000	434'339
Total	Fertige Bauten	90'765	26	22	35	43	31	2'372	64	232'912	1'590'947'800	1'246'109'783	1'792'214'000	70'270'733

Angefangene Bauten

Total	Angefangene Bauten										0	0	0	0
--------------	---------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Bauland

Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
--------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.²⁾ Wirtschaftliche Berechtigung 50%.

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Miteigentumsanteile														
Bern	Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10	A-BR/ME	0	0	0	0	0	0	0	0	32'626'500	A-Baurecht	46'881'101	1'512'562
Total	Miteigentumsanteile		0	0	0	0	0	0	0	0	32'626'500	0	46'881'101	1'512'562
Total Grundstücksverzeichnis														
	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										0	0	0	0
	Fertige Bauten										1'590'947'800	1'246'109'783	1'792'214'000	70'270'733
	Miteigentumsanteile										32'626'500	0	46'881'101	1'512'562
Total											1'623'574'300	1'246'109'783	1'839'095'101	71'783'295

Miteigentum:

Bern, Terrain Spitalgasse 17-21, Schauplatzgasse 8/10

Miteigentumsanteil 31.7%

Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: keine

		Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Fertige Bauten¹⁾														
Aarau	Bahnhofplatz 2	1'077	0	0	0	0	0	24	1	5'874	19'590'900	27'837'000	13'070'000	382'508
Aarau	Hintere Bahnhofstr. 90, Herzogstr. 10-14	9'104	24	0	0	0	0	64	1	9'677	68'462'000	47'552'000	68'210'000	2'695'774
Aesch (BL)	Im Bruggrain 3/4	15739	0	32	6	14	6	44	0	102	40'050'200	29'145'500	41'890'000	276'235
Allschwil	Hegenheimermattweg 167a/167b	BR	0	0	0	0	0	111	9	20'490	99'102'600	72'000'000	105'570'000	4'732'531
Basel	Klybeckstr. 200/200.402/200.403	8'001	0	0	0	0	0	37	0	19'664	66'365'000	114'176'000	45'360'000	3'059'906
Bussigny	Ch. de Mochettaz 2/4a/4b/6a/6b/ 8a/8b/8c	12'917	42	60	67	51	6	266	10	4'887	148'767'000	111'194'900	185'110'000	5'623'191
Dübendorf	Am Stadtrand 1/3/5, Zürichstr. 132/134	BR	70	35	0	0	0	85	3	6'642	85'610'000	74'139'904	96'210'000	4'776'822
Genève	Rue de l'Athénée 26	271	7	0	1	0	13	0	2	309	20'464'700	9'727'000	20'190'000	728'217
Genève ²⁾	Rue du Marché 30-36	1'052	0	0	0	0	0	0	0	4'569	113'395'800	29'185'000	102'515'000	2'325'488
Genève	Rue Ernest-Bloch 31/33	1'635	1	32	32	2	14	8	0	66	57'560'700	20'008'000	50'260'000	1'144'832
Horw	Ziegeleiweg 2-4/3-5	6'167	3	27	47	27	0	64	0	523	63'473'800	41'203'055	73'380'000	2'366'854
Kriens	Ziegeleiweg 1	3'342	7	35	44	18	0	23	0	361	55'392'500	29'281'760	63'580'000	2'146'360
Neuhausen	Industriestr. 2, Weinbergstr. 8	1'626	11	16	38	16	0	59	2	391	50'988'000	25'580'000	50'150'000	1'288'593
Plan-les-Ouates	Rte de la Galaise 32	1'962	0	0	0	0	0	169	3	11'843	87'066'000	79'081'000	75'320'000	2'946'403
Regensdorf	Althardstr. 60	2'745	0	0	1	1	0	8	0	4'319	14'472'600	20'801'156	7'968'000	43'548
Regensdorf	Neuhardstr. 13a-13d/15a-15d	2'276	4	44	0	14	0	43	3	375	47'681'700	39'051'700	51'090'000	465'937
Regensdorf	Wehntalerstr. 61a/61b	1'690	0	0	0	0	0	97	0	8'191	41'986'000	33'588'800	38'010'000	515'347
Reinach (BL)	Im Bruggrain 5/7, Fluhstr. 1	21'715	10	10	36	16	6	110	1	471	61'858'800	45'016'077	62'980'000	1'461'099
Rüschlikon	Säumerstr. 4-10	40'819	0	0	0	0	0	236	0	16'531	85'133'000	120'607'780	92'800'000	4'063'772
Thônex	Cour de l'Emine 1-7, Place du Traité-de-Turin 1-5	1'849	0	5	17	37	26	145	118	864	66'630'200	54'825'000	77'460'000	2'649'308
Wettingen	Hardstr. 73	8'444	0	0	0	1	0	151	1	7'470	24'243'000	21'618'000	21'170'000	1'104'080
Winterthur	Zürcherstr. 7, Pionierstr. 28	2'285	0	0	0	0	0	24	1	7'901	63'271'000	34'306'829	60'250'000	2'233'181
Winterthur	Zürcherstr. 15-21	8'610	0	0	0	0	0	87	6	7'453	50'762'000	37'847'804	47'900'000	1'769'624
Wohlen	In der Güpfl 1	10'589	0	0	0	0	0	0	0	9'208	46'190'000	27'311'000	45'590'000	1'864'910
Zürich	Edenstr. 20	4'032	0	0	0	0	0	70	2	11'727	113'361'100	62'532'921	121'100'000	3'511'490
Zürich	Stadelhoferstr. 18-22	2'070	0	0	0	0	0	29	2	4'928	100'106'000	40'303'626	94'340'000	2'568'866
Total	Fertige Bauten	170'017	179	296	289	197	71	1'954	165	164'837	1'691'984'600	1'247'921'812	1'711'473'000	56'744'876

Angefangene Bauten

Regensdorf	Althardstr. 70										52'015'000	77'045'137	52'015'000	-396'004
Regensdorf	Hardstr. 10, Neuhardstr. 11										94'181'000	0	94'181'000	157'175
Total	Angefangene Bauten										146'196'000	77'045'137	146'196'000	-238'829

Bauland

Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
--------------	---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

Miteigentumsanteile

Total Miteigentumsanteile											0	0	0	0
----------------------------------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	----------	----------	----------	----------

¹⁾ Die Angaben zu den Mieteinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.²⁾ Wirtschaftliche Berechtigung 50%.

	Grundstücksfläche in m ²	1- und 1½- Zimmer	2- und 2½- Zimmer	3- und 3½- Zimmer	4- und 4½- Zimmer	5- und mehr Zimmer	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Gestehungskosten in CHF	Versicherungswert in CHF	Marktwert in CHF per 31.12.2025	Mietertrag netto in CHF
Total Grundstücksverzeichnis													
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Angefangene Bauten										146'196'000	77'045'137	146'196'000	-238'829
Fertige Bauten										1'691'984'600	1'247'921'812	1'711'473'000	56'744'876
Miteigentumsanteile										0	0	0	0
Total										1'838'180'600	1'324'966'949	1'857'669'000	56'506'046

Miteigentum:

Aesch (BL)/Reinach (BL), Im Bruggrain 3/4, 5/7, Fluhstr. 1
 Miteigentumsanteil 38.0%
 Finanzzahlen: nur Anteil Turidomus abgebildet

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: Reinach, Wynastr. 1, Hauptstr. 69, per 01.07.2025

Gesetzliche Prüfung

08

Nachfolgend die Berichte der
Schätzungsexperten und der
Revisionsgesellschaft.

Bericht der Schätzungsexperten

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Die Grundstücke der Anlagestiftung Turidomus, der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, werden von den Schätzungsexperten Pascal Marazzi-de Lima und Vincent Clapasson (beide Partner der Firma Wüest Partner) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2025.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2025).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppen Casareal, Proreal und Urban & Mixed-use, werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per
31. Dezember 2025 für die
Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Casareal mit insgesamt 211 Liegenschaften auf CHF 5'307'759'000 geschätzt (2024: CHF 5'037'698'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 fand ein Kauf (Zofingen, Brühlstrasse) und ein Teilzukauf (Basel, Grenzacherstrasse) statt. Zwei Liegenschaften befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet (Zürich, Maneggplatz und Zofingen, Brühlstrasse). Fünf Liegenschaften wurden verkauft (Allschwil, Binningerstrasse; Männedorf, Brunngasse 18; Männedorf, Hofenstrasse 7; Bern, Lentulusstrasse; St. Gallen, Gerhaldenstrasse).

Von den 207 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 192 Liegenschaften aufgewertet, 14 Liegenschaften wurden abgewertet und 1 Liegenschaft blieb wertneutral. In der Summe fand eine Aufwertung von 3.91% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 192'887'000 gegenüber 2024).

Wertsteigernd gewirkt haben die grösstenteils durchgehende Erhöhung der Marktmieten im Wohnsegment sowie die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen punktuell wieder gesenkt werden konnten. Wertmindernd gewirkt haben im Gegenzug die gestiegenen Sanierungskosten aufgrund des derzeit teuren Umfeldes.

Bewertungsergebnisse per
31. Dezember 2025 für die
Anlagegruppe Proreal

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Proreal mit insgesamt 30 Liegenschaften auf CHF 1'839'095'101 geschätzt (2024: CHF 1'833'939'089). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 blieb das Portfolio bezüglich der Anzahl Liegenschaften konstant.

Von den 30 Liegenschaften wurden 18 Liegenschaften aufgewertet und 12 Liegenschaften wurden abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 0.28% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 5'156'012 gegenüber 2024).

Wertsteigernd wirkten sich die leicht steigenden Mietzinse sowie die punktuellen Anpassungen der Marktmieten aus. Wertmindernd gewirkt haben im Gegenzug die gestiegenen Sanierungskosten in der ersten Dekade aufgrund des derzeit teuren Umfeldes sowie einzelne grössere Abwertungen infolge liegenschaftsspezifischer Entwicklungen.

Bewertungsergebnisse per
31. Dezember 2025 für die
Anlagegruppe Urban &
Mixed-use

Per 31. Dezember 2025 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Turidomus, Anlagegruppe Urban & Mixed-use mit insgesamt 28 Liegenschaften auf CHF 1'857'669'000 geschätzt (2024: CHF 1'783'412'000). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2025 bis 31. Dezember 2025 wurden drei Objekte fertiggestellt und das erste Mal regulär bewertet (Regensdorf, Neuhardstrasse; Aesch, im Bruggrain; Reinach, im Bruggrain). Zwei Objekte befinden sich im Bau und wurden deshalb «at cost» bewertet.

Von den 23 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften aufgewertet, 9 Liegenschaften wurden abgewertet. In der Summe fand eine Aufwertung von 2.12% (brutto, ohne Abzug von getätigten Investitionen) des Bestandes statt (+ CHF 32'221'000 gegenüber 2024).

Wertsteigernd gewirkt haben die grösstenteils durchgehende Erhöhung der Marktmieten im Wohnsegment sowie die Diskontierungssätze, welche aufgrund verringerter Renditeerwartungen punktuell wieder gesenkt werden konnten. Wertmindernd gewirkt haben im Gegenzug die gestiegenen Sanierungskosten aufgrund des derzeit teuren Umfeldes sowie einzelne grössere Abwertungen infolge liegenschaftsspezifischer Entwicklungen.

Zürich, 15. Dezember 2025

Die Schätzungsexperten
Pascal Marazzi-de Lima

Vincent Clapasson

Bericht der Revisionsstelle

An die Anlegerversammlung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus, Zürich

Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Immobilien-Anlagestiftung Turidomus (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2025 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 6-7, 10, 24-25, 28, 40-41, 44, 56-57, 59, 61-67), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung“ unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

**Verantwortlichkeit des
Stiftungsrates für die
Jahresrechnung**

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse: <http://expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/> vorsorgeeinrichtungen. Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

**Bericht zu sonstigen gesetz-
lichen und anderen recht-
lichen Anforderungen**

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Wir haben geprüft, ob:

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind. Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Chris Krämer
Zugelassener Revisionsexperte

Edison Dauti
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Zürich, 9. März 2026

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305
8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
pensimo.ch