

Factsheet / Anlagegruppe Urban & Mixed-use

Valoren-Nummer 30.770.251
ISIN CH0307702511

Anlagepolitik, Fondsportrait

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

Gründung

2016

Rechtsform

Immobilien-Anlagestiftung (BVG, BVV 2, ASV)

Geschäftsführung

Pensimo Management AG, Zürich

Stiftungsrat

Dr. Markus Notter (Präsident) (bis 30. April 2025)

Benno Flury (Präsident) (ab 1. Mai 2025)

Astrid Heymann (Vizepräsidentin)

Françoise Bruderer Thom, Dr. Dominik Irniger, Walter Kälin, Adrian Klingele,

Eliane Riner, Christophe Sarasin, Adriano Sbriglio, Markus Schneider,

Dr. Jürg Tobler, Ivo Vögtli

Anlagekommission

Astrid Heymann (Präsidentin)

Hervé Froidevaux, Andreas Kressler, Othmar Stöckli, Nigel G. Volkart (bis 30.

April 2025), Jessica K. Brackmann (ab 1. Mai 2025)

Mandatsleiter

Michel Schneider

Schätzungsxperten

Vincent Clapasson & Pascal Marazzi-de Lima, Wüest Partner AG

Aufsicht

Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV)

Rechnungslegung

Gemäss Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26

Revisionsstelle

Deloitte AG, Zürich

Abschluss Rechnungsjahr

31. Dezember

Ausschüttungsdatum

Nach Anlegerversammlung (im ersten Halbjahr)

Eckdaten, Kennzahlen

31.12.2024

Nutzungsart (in % des Ertrags)

Anzahl Ansprüche		1'442'202	Wohnen	28.1
Inventarwert pro Anteil			Gewerbe	26.1
(ex Ausschüttung)	CHF	1'019.22	Büro	24.0
Gesamtvermögen (Mio.)	CHF	1'786.64	Freizeit / Kultur / Bildung	6.8
			Verkauf / Hotel	5.9
Marktwert der Liegenschaften (Mio.)	CHF	1'783.41	Andere	9.1
Nettovermögen (Mio.)	CHF	1'505.98		

Mietertrag netto (Mio.) CHF 50.73

Operatives Ergebnis (Mio.) CHF 36.75

Nettoertrag (Mio.) CHF 33.56

Ausschüttung pro Anteil CHF 25.00

Anlagerendite % 3.37

Eigenkapitalrendite (ROE) % 3.29

Ausschüttungsrendite % 2.39

Ausschüttungsquote (Payout ratio) % 107.43

Fremdfinanzierungsquote % 14.98

Mietsausfallquote % 11.63

Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) % 76.82

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA GAV}) % 0.17

Betriebsaufwandquote (TER_{ISA NAV}) % 0.20

Geographische Verteilung (in % des Marktwerts)

Zürich	38.8
Genfersee	32.0
Nordwestschweiz	20.8
Innerschweiz	8.4

Gemeindetyp (in % des Marktwerts)

Grossstädte	28.3
Mittelstädte	12.1
Agglomeration Grossstädte	41.0
Agglomeration Mittelstädte	8.4
Kleinstädte	4.2
Übrige Gemeinden	6.0

KGAST Immo-Index¹

Alle Immobilien Schweiz % 3.82

Immobilien Schweiz: Gemischt % 3.60

¹ KGAST Immo-Index per Dezember 2024

Hinweis: Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer für Anlagestiftungen / gültig per 1. September 2016).