

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2013

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2013

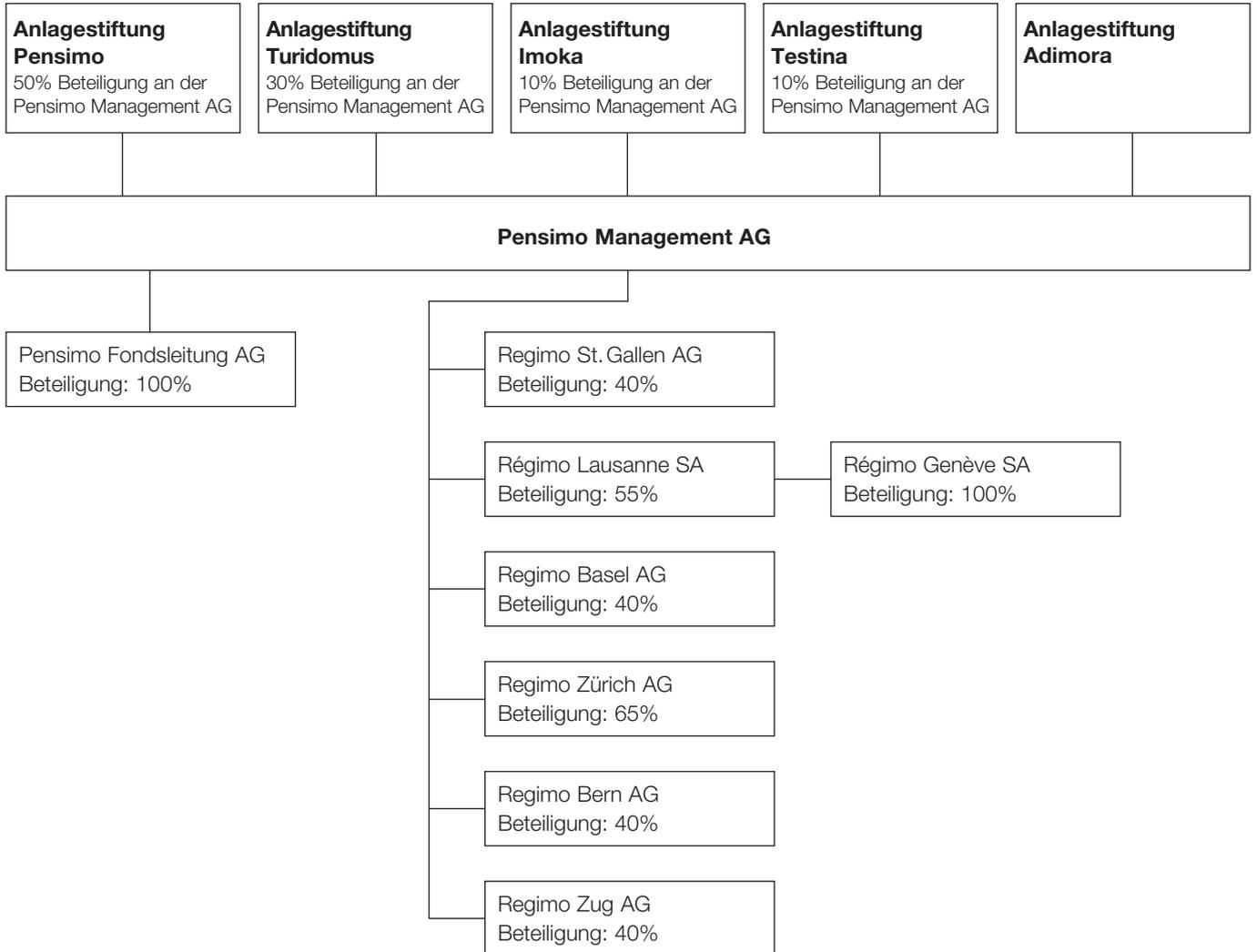
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, CH-8042 Zürich
Telefon +41 43 255 21 00
Telefax +41 43 255 21 01
kontakt@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Allgemeine Angaben	5
Die Anlagestiftung Pensimo im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2013 Anlagegruppe Casareal	14–19
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	20–21
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2013 Anlagegruppe Proreal	22–23
Anhang	24–33
Grundlagen und Organisation	24
Anleger	26
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	27
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	28
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	32
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	33
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	33
Bericht der Revisionsstelle	34–35
Bericht der Schätzungsexperten	36–37
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2013	38

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin Richard Hunziker , Vizepräsident Peter De Angelo Martin Durchschlag Christoph Haller Franz Landolt Lukas Rohner Hans Roth Peter Sollberger Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler David Saxer Hans-Peter Schwab Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG Stefan Meier , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. 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 Immobilien-Anlage.

Die Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2013	31.12.2012
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	853'181'100.81	829'351'785.48
Anzahl Ansprüche	773'479	773'479
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'059.04	1'028.24
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	44.00	44.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	239'579'288.64	219'032'347.96
Anzahl Ansprüche	187'171	175'171
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'226.00	1'190.39
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	54.00	60.00

Kennzahlen¹⁾

	2013	2012
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	1.93%	2.37%
Fremdfinanzierungsquote	4.27%	3.82%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.75%	79.26%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.32%	0.33%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.34%	0.36%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.78%	7.51%
Ausschüttungsrendite	3.99%	4.10%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.66%	98.74%
Anlagerendite	7.27%	8.12%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	1.96%	1.00%
Fremdfinanzierungsquote	10.64%	15.96%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.11%	85.59%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.25%	0.25%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.30%	0.32%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.00%	6.48%
Ausschüttungsrendite	4.22%	4.80%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.97%	93.06%
Anlagerendite	7.53%	6.93%

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.819	CH0020488190
Anlagegruppe Proreal	2.048.822	CH0020488224

Anlagegruppe Casareal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahre 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Neubau Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	648'000
Neubau Opfikon, «Am Boulevard Lilienthal» (Anteil)	7'219'000
Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5	2'950'000
Erneuerung Birsfelden, Gempfenstrasse 4, Rütthardstrasse 3	204'000
Erneuerung Bern, Dorngasse 2–8	132'000
Erneuerung Konolfingen, Emmentalstrasse 29	108'000
Erneuerung Solothurn, Aarepark	750'000
Erneuerung diverse Objekte	301'000
Total Investitionen 2013 in CHF	12'312'000
Verkauf Baden-Rütihof, Jurastrasse 15, 17	3'200'000
Verkauf Spiez, Bürgstrasse 2	2'650'000
Total Desinvestitionen 2013 in CHF	5'850'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 918'613'700.– (Vorjahr CHF 885'751'400.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.9%) und 4.5% (Vorjahr 4.7%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf CHF 1'059.04 (Vorjahr CHF 1'028.24) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Berichtsjahr erfolgte keine Ausgabe oder Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 2.74% auf CHF 49'697'739.55 ab. Die Abnahme ist unter anderem auf den Verkauf von zwei Liegenschaften Ende November 2013 zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 1.93% (Mietzinsausfall von CHF 959'199.81) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.37% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 1'208'634.05).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge eines anhaltend tiefen Zinsniveaus um CHF 291'128.14 auf CHF 952'844.55 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4'809'263.82 (Vorjahr CHF 5'098'673.44) und machte somit 9.87% (Vorjahr 10.22%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'431'158.32 (Vorjahr CHF 4'051'003.46) bzw. 7.04% (Vorjahr 8.12%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions-	Investiert	Offene Ver-
	beschluss		pflichtungen
Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	9'455'000	1'274'000	8'181'000
Bern, Dorngasse 2-8	425'000	132'000	293'000
Opfikon, «Am Boulevard Lilienthal» (Anteil)	37'450'000	16'359'000	21'091'000
Allschwil, Baselmattweg 211-221	281'600	90'000	191'600
Total Verpflichtungen per 31.12.2013 in CHF	47'611'600	17'855'000	29'756'600

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2013 beträgt CHF 34'494'323.93. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 9'916'315.65) steht ein Betrag von CHF 44'410'639.58 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 44.- je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 44.-). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.99% (Vorjahr 4.10%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.27% (Vorjahr 8.12%).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2013 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Basel, St. Jakobs-Strasse 7	2'294'000
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 19	942'000
Erneuerung diverse Objekte	164'000
Total Investitionen 2013 in CHF	3'400'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2013 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2013 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 275'014'000.– (Vorjahr CHF 265'315'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.9%) und 4.4% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.3%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2013 auf CHF 1'226.– (Vorjahr CHF 1'190.39) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 21. Juni 2013 erfolgte eine Emission von 12'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 14'284'680.– zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 14'520'342.25. Dieser reduzierte sich bei unverändertem Portfoliobestand aufgrund von neuen Vertragsabschlüssen zu tieferen Konditionen gegenüber dem Vorjahr um 0.34%. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 1.96% des Soll-Mietertrags gegenüber 1.00% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 284'084.54 (Vorjahr CHF 145'404.65).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 37'064.90 auf CHF 330'885.80 gesunken. Der durchschnittlich gewichtete Zins erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0.05% auf 0.78%, während die Hypothekarschulden abnahmen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'096'902.27 (Vorjahr CHF 957'328.57) und machte somit 7.70% (Vorjahr 6.67%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'991'589.75 (Vorjahr CHF 1'052'815.35) bzw. 13.98% (Vorjahr 7.33%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Verpflichtungen der Anlagegruppe	Am Bilanzstichtag bestanden keine Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal.
Compliance	Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2013 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit dem Objekt Hohlstrasse 614 (Obsidian) in Zürich über ein Objekt, welches per 31. Dezember 2013 einen Marktwert von CHF 43'530'000.– ausweist und 15.72% am Gesamtvermögen der Anlagegruppe Proreal ausmacht. Es liegt eine (geringfügige) Überschreitung des in Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien fixierten maximalen prozentualen Verkehrswertes von 15% einer Liegenschaft zum Gesamtvermögen der Anlagegruppe vor. Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.
Ausschüttung	Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2013 beträgt CHF 10'110'210.68. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'242'128.06) steht ein Betrag von CHF 16'352'338.74 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 54.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 60.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.22% (Vorjahr 4.80%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.53% (Vorjahr 6.93%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. 4 lit. d und e der Statuten, stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2013 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2013 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2013 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 27. Februar 2014

Anlagestiftung Pensimo

Karin Keller-Sutter
Präsidentin des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2013 CHF	Marktwert 31.12.2012 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	17'633'000.00	9'766'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	900'980'700.00	875'985'400.00
Total Immobilien	918'613'700.00	885'751'400.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'465'107.51	1'147'508.89
Rechnungsabgrenzungen	0.00	4'428.00
Kurzfristige Forderungen	877'287.15	708'031.24
Langfristige Forderungen	800'000.00	2'100'000.00
Beteiligungen	4'678'383.20	4'678'383.20
Gesamtvermögen	926'434'477.86	894'389'751.33
Passiven		
Hypothekarschulden	38'500'000.00	33'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	234'000.00	128'700.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'339'377.05	3'196'265.85
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	886'361'100.81	857'564'785.48
Geschätzte Liquidationssteuern	33'180'000.00	28'213'000.00
Nettovermögen	853'181'100.81	829'351'785.48
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	773'479	763'479
Veränderungen im Berichtsjahr	0	10'000
Stand 31.12.	773'479	773'479
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'103.04	1'072.24
Ausschüttung	44.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'059.04	1'028.24
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	44.60	44.56
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	829'351'785.48	791'516'295.60
Zeichnungen	0.00	9'917'200.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-34'033'076.00	-34'356'555.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	57'862'391.33	62'274'844.88
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	853'181'100.81	829'351'785.48

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	48'749'994.55	49'908'331.24
Soll-Mietertrag	49'697'739.55	51'097'487.89
./. Minderertrag Leerstand	-932'329.45	-1'089'911.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-26'870.36	-118'722.55
Übrige Erträge aus Liegenschaften	11'454.81	19'477.40
Unterhalt Immobilien	-8'240'422.14	-9'149'676.90
Instandhaltung	-4'809'263.82	-5'098'673.44
Instandsetzung	-3'431'158.32	-4'051'003.46
Operativer Aufwand	-4'252'002.10	-4'336'066.04
Ver- und Entsorgungskosten	-378'895.65	-388'365.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-527'406.54	-518'548.06
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-504'223.70	-515'800.35
Bewirtschaftungshonorare	-2'095'915.70	-2'152'224.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-162'643.40	-147'414.00
Übriger operativer Aufwand	-129'872.11	-146'932.58
Steuern und Abgaben	-453'045.00	-466'781.25
Operatives Ergebnis	36'257'570.31	36'422'588.30
Sonstige Erträge	402'145.42	303'094.48
Aktivzinsen	33'627.47	56'815.58
Aktivierte Bauzinsen	347'754.15	205'591.30
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	20'763.80	40'687.60
Finanzierungsaufwand	-1'384'905.36	-1'678'687.78
Hypothekarzinsen	-952'844.55	-1'243'972.69
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-359.31	-1'037.09
Baurechtszinsaufwand	-431'701.50	-433'678.00
Verwaltungsaufwand	-780'486.44	-786'338.12
Vergütung Geschäftsführung	-429'388.45	-469'074.95
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-95'464.00	-110'319.65
Übriger Verwaltungsaufwand	-255'633.99	-206'943.52
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	207'800.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	207'800.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'494'323.93	34'468'456.88
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'197'767.40	-7'144'712.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'197'767.40	-7'144'712.00
Realisierter Erfolg	35'692'091.33	27'323'744.88
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	22'170'300.00	34'951'100.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	27'137'300.00	39'873'100.00
Veränderung latente Steuern	-4'967'000.00	-4'922'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	57'862'391.33	62'274'844.88
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'494'323.93	34'468'456.88
Vortrag des Vorjahres	9'916'315.65	9'480'934.77
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	44'410'639.58	43'949'391.65
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-34'033'076.00	-34'033'076.00
Vortrag auf neue Rechnung	10'377'563.58	9'916'315.65

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	4'218'000	3'092'000	164'730
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	4'173'200	2'223'000	189'656
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	34'370'000	1'702'057
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	2'617'000	126'932
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		17'982'800	27'072'000	21'330'000	1'485'007
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	13'327'000	17'790'000	882'688
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	3'900'100	3'028'000	5'241'000	146'709
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'849'000	7'175'000	353'824
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'258'000	9'629'000	451'593
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'990'000	24'650'000	1'165'386
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'368'000	10'574'200	10'670'000	612'512
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		2'014'400	3'913'900	2'951'000	227'729
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74						55			1'612'810	1'973'900	1'095'000	68'069
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	10'320'000	555'848
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'143'000	2'523'000	121'234
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		9'013'000	7'626'000	11'430'000	552'080
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR						21			110'000	1'262'000	615'700	34'815
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'542'000	6'797'000	425'079
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070		8	44	8			1		9'282'000	12'830'000	15'990'000	719'583
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	16'368'000	13'540'000	850'632
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	21'310'000	966'734
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'721'158	6'659'000	454'366
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'847'000	14'815'600	10'730'000	719'639
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	15'890'600	16'760'000	880'021
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'529'678	15'390'000	799'888
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	3'246'000	191'466
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'557'000	18'724'000	24'970'000	1'187'865
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	6'597'000	319'872
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	8'059'000	8'106'000	461'902
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'226'000	20'530'000	1'069'004
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'106'000	19'530'300	23'180'000	1'214'174
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	18'388'000	17'870'000	947'393
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'590'700	7'557'000	4'345'000	277'839
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	14'006'000	18'270'000	1'001'994
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'692'500	4'114'000	249'624
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'765'200	2'611'000	154'826
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	3'375'600	3'297'000	200'089
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'370'300	3'838'000	233'324
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'070'774	3'379'000	202'778
Zwischentotal		162'641	77	259	563	441	50	1'395	150	3'293	329'524'201	378'471'610	419'250'700	22'368'960

		Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Zwischentotal		162'641	77	259	563	441	50	1'395	150	3'293	329'524'201	378'471'610	419'250'700	22'368'960
Le Lignon*	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'928'000	62'949'000	58'640'000	3'936'825
Liestal	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	16'062'000	16'930'000	824'476
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			10'125'338	10'482'000	11'040'000	667'016
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	12'136'991	16'580'000	905'652
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'561'000	6'127'000	318'901
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	26'440'531	31'850'000	1'837'686
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	10'290'000	625'958
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	13'158'800	17'790'000	1'002'070
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	30'127'700	33'437'040	27'030'000	1'492'888
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	14'329'280	10'130'000	721'407
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	9'741'000	516'410
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	12'109'000	16'500'000	853'236
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	14'371'000	17'220'000	904'734
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'116'000	4'523'000	272'596
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a–c, 39 a–c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7		16'697'789	19'277'600	19'150'000	1'096'977
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	11'960'000	566'742
Uster	Rännelfeldstrasse 8–12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	10'700'000	523'865
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'493'000	71'143
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'201'000	7'482'000	453'147
Wettswil	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	31'430'000	1'567'460
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	11'990'000	576'680
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	5'548'000	293'475
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	26'190'000	1'208'422
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	16'913'300	20'430'000	1'093'007
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		972'800	3'704'000	3'545'000	205'316
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		3'889'783	2'316'000	4'408'000	174'454
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	12'830'000	551'612
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	5'080'000	6'192'000	336'937
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'153'800	6'086'000	318'742
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	6'559'000	293'712
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'660'700	4'143'000	181'704
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	4'222'300	4'734'000	223'637
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'921'000	10'739'300	11'140'000	549'450
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	3'879'000	174'606
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'660'000	9'056'400	17'450'000	792'720
Total	Fertige Bauten	308'056	153	414	1'157	897	211	2'776	304	8'750	725'629'750	804'169'552	900'980'700	48'502'621

* Die Anlagestiftung Pensimo ist wirtschaftlicher Eigentümer der Liegenschaft.
Der Grundbucheintrag zugunsten der Anlagestiftung Pensimo ist in Bearbeitung.

			Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	BR									1'274'000	0	1'274'000	0
	Opfikon	Am Boulevard, Lilienthal										16'359'000	0	16'359'000	0
	Total	Angefangene Bauten										17'633'000	0	17'633'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Angefangene Bauten										17'633'000	0	17'633'000	0
		Fertige Bauten										725'629'750	804'169'552	900'980'700	48'502'621
		Total fertige/ angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										743'262'750	804'169'552	918'613'700	48'502'621

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Baden-Rütihof, Jurastrasse 15, 17 per 1. Dezember 2013
Spiez, Bürgstrasse 2 per 29. November 2013

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 31.12.2013 CHF	Marktwert 31.12.2012 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	275'014'000.00	265'315'000.00
Total Immobilien	275'014'000.00	265'315'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	175'328.73	103'350.46
Rechnungsabgrenzungen	0.00	2'592.00
Kurzfristige Forderungen	268'304.91	40'568.40
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'421'616.80	1'421'616.80
Gesamtvermögen	276'879'250.44	266'883'127.66
Passiven		
Hypothekarschulden	29'250'000.00	42'350'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	46'937.70	47'048.05
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'629'024.10	890'731.65
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	245'953'288.64	223'595'347.96
Geschätzte Liquidationssteuern	6'374'000.00	4'563'000.00
Nettovermögen	239'579'288.64	219'032'347.96
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	175'171	160'171
Veränderungen im Berichtsjahr	12'000	15'000
Stand 31.12.	187'171	175'171
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'280.00	1'250.39
Ausschüttung	54.00	60.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'226.00	1'190.39
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	54.02	64.47
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	219'032'347.96	196'270'186.46
Zeichnungen	14'284'680.00	17'540'700.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'510'260.00	-8'969'576.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	16'772'520.68	14'191'037.50
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	239'579'288.64	219'032'347.96

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2013 CHF	2012 CHF
Mietertrag netto	14'246'742.21	14'359'283.20
Soll-Mietertrag	14'520'342.25	14'471'048.05
./. Minderertrag Leerstand	-284'027.50	-145'404.65
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-57.04	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'484.50	33'639.80
Unterhalt Immobilien	-3'088'492.02	-2'010'143.92
Instandhaltung	-1'096'902.27	-957'328.57
Instandsetzung	-1'991'589.75	-1'052'815.35
Operativer Aufwand	-905'476.28	-917'300.73
Ver- und Entsorgungskosten	-76'854.25	-57'491.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-45'102.03	-67'516.58
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-132'280.35	-121'600.45
Bewirtschaftungshonorare	-404'199.90	-435'714.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-29'336.90	-14'804.85
Übriger operativer Aufwand	-70'188.55	-59'036.20
Steuern und Abgaben	-147'514.30	-161'135.85
Operatives Ergebnis	10'252'773.91	11'431'838.55
Sonstige Erträge	156'544.40	38'436.30
Aktivzinsen	8.70	629.00
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	156'535.70	37'807.30
Finanzierungsaufwand	-330'885.80	-367'950.70
Hypothekarzinsen	-330'885.80	-367'950.70
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-276'021.83	-233'236.65
Vergütung Geschäftsführung	-133'296.75	-140'658.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-34'920.00	-25'236.50
Übriger Verwaltungsaufwand	-107'805.08	-67'341.55
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	307'800.00	424'950.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	307'800.00	424'950.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'110'210.68	11'294'037.50
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10'110'210.68	11'294'037.50
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'662'310.00	2'897'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'473'310.00	3'794'000.00
Veränderung latente Steuern	-1'811'000.00	-897'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'772'520.68	14'191'037.50
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'110'210.68	11'294'037.50
Vortrag des Vorjahres	6'242'128.06	5'458'350.56
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	16'352'338.74	16'752'388.06
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-10'107'234.00	-10'510'260.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'245'104.74	6'242'128.06

			Grundstückfläche in m ²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	4'456'000	6'983'000	374'985	
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'523'000	10'448'000	10'720'000	573'682	
	Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	16'997'000	8'532'000	430'438	
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	12'032'000	14'093'094	12'850'000	616'122	
	Bern	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	6'501'600	21'630'000	779'256	
	Biel	General-Dufour-Strasse 16, 12	172								1'211	8'890'000	6'320'000	7'445'000	468'000	
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	777							22	1'889	9'860'500	9'255'000	11'770'000	758'886	
	Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	3'224						70		2'600	20'548'000	15'557'735	21'310'000	1'033'000	
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	16'540'000	858'558	
	Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	2'000								4'420	13'617'000	17'300'000	15'230'000	761'741	
	Zug	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'498'000	19'531'000	23'610'000	1'185'368	
	Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'808'000	17'180'100	17'690'000	987'900	
	Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'983'100	4'980'000	5'999'000	331'692	
	Zürich	Hohlstrasse 612	1'388				1		30		4'032	10'656'000	13'870'000	10'140'000	588'114	
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	43'530'000	2'464'547	
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'898'000	9'964'700	14'750'000	750'929	
	Zürich	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'252'700	7'475'000	347'403	
	Zürich	Zeltweg 63	1'091						24		1'732	18'529'000	20'041'000	18'810'000	936'120	
		Total	Fertige Bauten	18'241	1	0	2	2	6	540	6	42'636	245'671'600	224'247'529	275'014'000	14'246'742
	Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten										0	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis Proreal		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
		Angefangene Bauten										0	0	0	0	
		Fertige Bauten										245'671'600	224'247'529	275'014'000	14'246'742	
		Total fertige/angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										245'671'600	224'247'529	275'014'000	14'246'742	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. 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 Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. 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 Immobilien-Anlage.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

- Leitbild vom 17. Dezember 2013
- Statuten vom 15. Februar 2000
- Reglement vom 17. Dezember 2013
- Anlagerichtlinien vom 17. Dezember 2013
- Organisationsreglement vom 17. Dezember 2013

Organisation

Anlegerversammlung

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

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Abnahme der Jahresrechnungen
- Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- Genehmigung und Änderung des Reglements
- Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung 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.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Ständerätin Karin Keller-Sutter, Präsidentin, Wil
 Richard Hunziker, Vizepräsident, St. Gallen
 Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse und Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE
 Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse
 Christoph Haller, Zürich
 Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit AG
 Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG
 Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung
 Peter Sollberger, Jegenstorf, Pensionskasse Vigier
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Richard Hunziker, Präsident, St. Gallen
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 David Saxer, Jonschwil
 Hans-Peter Schwab, Biel
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Daniel Schürmann.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

BetriebsaufwandquoteBetriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.34% und für die Anlagegruppe Proreal 0.30%.

**Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperten,
 Compliance Officer**
Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

 Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2013 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

 Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Stefan Meier, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

 Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger
Beteiligungsverhältnisse

31. Dezember 2013

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'630	1'294
Pensionskasse der Fixit AG	6'616	1'043
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	114'391	16'691
Holcim Pension Fund	104'880	20'800
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'736	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'376	26
Pensionskasse Vigier	29'820	3'846
HIAG Pensionskasse	38'930	2'466
Leica Pensionskasse	48'434	8'371
Pensionskasse der JURA-Holding	9'525	1'780
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	10'024	186
Pensionskasse Stadt Zürich	71'279	21'795
Luzerner Pensionskasse	12'264	475
GEMINI Sammelstiftung	79'991	2'042
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	15'539	5'450
Pensionskasse Post	–	71'395
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	61'505	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'987	6'054
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	38'616	1'939
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'476	53
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	38'141	–
Pensionskasse der PwC	13'661	13'992
Total Ansprüche	773'479	187'171

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-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

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

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten, Martin Hofer und Stefan Meier, der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien 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. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.9%) und 4.5% (Vorjahr 4.7%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.2%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.9%) und 4.4% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.3%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 36 und 37) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern 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 und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlage-richtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2013

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	1'465'107.51	0.16	175'328.73	0.06
Forderungen	1'677'287.15	0.18	268'304.91	0.10
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	4'678'383.20	0.50	1'421'616.80	0.51
Immobilien Schweiz	918'613'700.00	99.16	275'014'000.00	99.33
Gesamtvermögen	926'434'477.86	100.00	276'879'250.44	100.00

Geografische Allokation

Portfolio gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte)

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	32.8%	48.6%
Ostschweiz	12.4%	6.0%
Innerschweiz	7.1%	8.6%
Nordwestschweiz	29.2%	14.2%
Bern	3.7%	10.6%
Südschweiz	0.0%	0.0%
Genfersee	14.7%	12.0%
Westschweiz	0.0%	0.0%
Total	100.0%	100.0%

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal setzt sich wie folgt zusammen:

	2013 CHF	2012 CHF
Anlagegruppe Casareal		
Aktivzinsen	33'627.47	56'815.58
Ergebnis Liquidität	33'627.47	56'815.58
Ergebnis Forderungen	-	-
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	49'697'739.55	51'097'487.89
./. Minderertrag Leerstand	-932'329.45	-1'089'911.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-26'870.36	-118'722.55
Übrige Erträge aus Liegenschaften	11'454.81	19'477.40
Instandhaltung	-4'809'263.82	-5'098'673.44
Instandsetzung	-3'431'158.32	-4'051'003.46
Ver- und Entsorgungskosten	-378'895.65	-388'365.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-527'406.54	-518'548.06
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-504'223.70	-515'800.35
Vermietungs- und Insertionskosten	-162'643.40	-147'414.00
Übriger operativer Aufwand	-129'872.11	-146'932.58
Steuern und Abgaben	-453'045.00	-466'781.25
Aktiviert Bauzinsen	347'754.15	205'591.30
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-431'701.50	-433'678.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'197'767.40	-7'144'712.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	27'137'300.00	39'873'100.00
Veränderung latente Steuern	-4'967'000.00	-4'922'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	61'637'606.06	66'153'113.70
Hypothekarzinsen	-952'844.55	-1'243'972.69
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-359.31	-1'037.09
Zinsaufwand	-953'203.86	-1'245'009.78
Bewirtschaftungshonorare	-2'095'915.70	-2'152'224.10
Vergütung Geschäftsführung	-429'388.45	-469'074.95
Aufwand Vermögensverwaltung	-2'525'304.15	-2'621'299.05
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	58'192'725.52	62'343'620.45
Übrige Erträge	20'763.80	40'687.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-95'464.00	-110'319.65
Übriger Verwaltungsaufwand	-255'633.99	-206'943.52
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	207'800.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	57'862'391.33	62'274'844.88

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal setzt sich wie folgt zusammen:

	2013	2012
	CHF	CHF
Anlagegruppe Proreal		
Aktivzinsen	8.70	629.00
Ergebnis Liquidität	8.70	629.00
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	14'520'342.25	14'471'048.05
./. Minderertrag Leerstand	–284'027.50	–145'404.65
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–57.04	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'484.50	33'639.80
Instandhaltung	–1'096'902.27	–957'328.57
Instandsetzung	–1'991'589.75	–1'052'815.35
Ver- und Entsorgungskosten	–76'854.25	–57'491.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–45'102.03	–67'516.58
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–132'280.35	–121'600.45
Vermietungs- und Insertionskosten	–29'336.90	–14'804.85
Übriger operativer Aufwand	–70'188.55	–59'036.20
Steuern und Abgaben	–147'514.30	–161'135.85
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'473'310.00	3'794'000.00
Veränderung latente Steuern	–1'811'000.00	–897'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	17'319'283.81	14'764'553.50
Hypothekarzinsen	–330'885.80	–367'950.70
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	–330'885.80	–367'950.70
Bewirtschaftungshonorare	–404'199.90	–435'714.95
Vergütung Geschäftsführung	–133'296.75	–140'658.60
Aufwand Vermögensverwaltung	–537'496.65	–576'373.55
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	16'450'910.06	13'820'858.25
Übrige Erträge	156'535.70	37'807.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–34'920.00	–25'236.50
Übriger Verwaltungsaufwand	–107'805.08	–67'341.55
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	307'800.00	424'950.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'772'520.68	14'191'037.50

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen	Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentuschädigungen.
Kommissionen	Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements). Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen 0.2% für Emissionen im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 780'486.44 (Vorjahr CHF 786'338.12) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 276'021.83 (Vorjahr CHF 233'236.65) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2013 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.85% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.90% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 429'388.45 (Vorjahr CHF 469'074.95) für die Anlagegruppe Casareal, bzw. CHF 133'296.75 (Vorjahr CHF 140'658.60) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2013
31.07.2007 – 31.07.2013	3.81%	3'000'000		3'000'000	0
30.09.2005 – 30.09.2014	2.90%	4'000'000			4'000'000
31.08.2007 – 31.08.2015	3.69%	5'000'000			5'000'000
31.07.2007 – 31.07.2016	3.91%	3'500'000			3'500'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.75%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013 – 14.09.2020	1.73%	0	4'000'000		4'000'000
30.06.2010 – 29.06.2018	2.12%	5'000'000			5'000'000
13.09.2013 – 13.09.2022	2.05%	0	1'000'000		1'000'000
13.09.2013 – 13.09.2022	2.05%	0	3'000'000		3'000'000
30.06.2010 – 29.06.2017	1.99%	4'000'000			4'000'000
		33'500'000	8'000'000	3'000'000	38'500'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	2.11%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2012	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2013
31.08.2011 – 31.08.2017	1.54%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.79%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.99%	4'000'000			4'000'000
27.12.2013 – 31.01.2014	0.51%	11'450'000	11'600'000	14'900'000	8'150'000
13.12.2013 – 15.01.2014	0.51%	18'900'000		9'800'000	9'100'000
		42'350'000	11'600'000	24'700'000	29'250'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.78%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 188'277'497.– (Vorjahr CHF 189'210'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 38'500'000.– (Vorjahr 33'500'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 93'021'000.– (Vorjahr CHF 30'150'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 29'250'000.– (Vorjahr CHF 42'350'000.–).

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Weitere Hinweise Per 1. Januar 2012 ist die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft getreten. Die Übergangsfrist zur Anpassung der Regularien an die Bestimmungen der ASV ist am 31. Dezember 2013 abgelaufen. Sämtliche Regularien der Anlagestiftung Pensimo (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) wurden an die Bestimmungen der ASV angepasst. Die Verfügung der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) bezüglich der eingereichten Statuten ist per 17. Januar 2014 erfolgt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2013 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Casareal und Proreal (Seiten 6, 12–33) für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2013 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

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.

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.

Die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen hält per 31. Dezember 2013 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) nicht eingehalten. Des Weiteren ist Art. 3. Abs. 2 der Anlagerichtlinien betreffend der Anlagegruppe Proreal per 31. Dezember 2013 verletzt. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Compliance» auf der Seite 10 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des im vorstehenden Absatz dargelegten Sachverhalts, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 31. März 2014

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal und Proreal, werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Stefan Meier (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2013.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», 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 2013).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppen Casareal und Proreal, 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 offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2013
für die Anlagegruppe
Casareal**

Per 31. Dezember 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 76 Liegenschaften auf CHF 918'613'700.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 32'862'300.– oder rund 3.71% (Total 2012, 78 Liegenschaften: CHF 885'751'400.–).

In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften veräussert. Zwei weitere Liegenschaften in Bern und Opfikon befinden sich in Realisierung (at cost-Bewertungen).

Von den 74 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 63 Liegenschaften aufgewertet und 11 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der nach wie vor grossen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze deutlich nach unten (\emptyset -0.19%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um \emptyset +1.2% gestiegen und die Ist-Ertragspotenziale wurden im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen um \emptyset +1.3% höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich in Einzelfällen ein gesteigerter Unterhaltsbedarf in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2013
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2013 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 18 Liegenschaften auf CHF 275'014'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 9'699'000.– oder rund 3.66% (Total 2012, 18 Liegenschaften: CHF 265'315'000.–).

Von den 18 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 13 Liegenschaften aufgewertet und 5 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der nach wie vor grossen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze insbesondere bei Objekten mit langfristigen Mietverträgen nach unten (\emptyset -0.16%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand sowie auf getätigten Erneuerungen. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um \emptyset -3.2% gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen mit \emptyset +0.2% stabil eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich ein gesteigerter Unterhaltsbedarf in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

Zürich, den 20. Dezember 2013

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Stefan Meier

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr	Ausschüttungs- rendite	Anlage- rendite
	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
1995	310'183	953.55	52.50	5.5 ¹⁾	5.7 ¹⁾
1996	309'329	935.20	54.00	5.7 ¹⁾	3.7 ¹⁾
1997	350'678	920.00	52.50	5.6 ¹⁾	4.0 ¹⁾
1998	407'538	927.20	49.00	5.3 ¹⁾	6.1 ¹⁾
1999	454'338	934.85	48.50	5.2 ¹⁾	6.1 ¹⁾
2000 ²⁾	429'217	935.26	47.50	4.85	5.02
2001	433'365	937.14	48.00	4.87	5.38
2002	482'537	932.14	49.00	4.97	4.83
2003	547'537	910.52	49.00	4.99	3.06
2004	560'037	913.10	46.00	4.81	4.99
2005	575'037	916.35	44.00	4.60	4.94
2006	585'037	921.81	46.00	4.78	5.81
2007	581'997	926.20	45.00	4.65	5.23
2008	665'775	930.16	45.00	4.63	5.27
2009	675'775	937.02	45.00	4.61	5.54
2010	740'012	957.98	45.00	4.49	7.04
2011	763'479	991.72	45.00	4.34	8.22
2012	773'479	1'028.24	44.00	4.10	8.12
2013	773'479	1'059.04	44.00	3.99	7.27

Anlagegruppe Proreal

1999		1'000.00			
2000 ²⁾	40'484	1'035.93	52.50	4.99	14.36
2001	57'122	1'043.98	53.00	4.88	5.90
2002	73'131	1'069.74	53.00	4.84	7.42
2003	95'331	1'047.94	48.00	4.28	2.08
2004	119'331	1'050.99	48.00	4.38	4.86
2005	124'331	1'053.58	52.00	4.71	5.56
2006	130'331	1'064.27	54.00	4.88	6.28
2007	123'631	1'075.48	51.00	4.56	5.51
2008	123'631	1'079.17	51.00	4.53	5.07
2009	129'631	1'084.43	56.00	4.95	5.65
2010	135'631	1'108.61	54.00	4.64	7.21
2011	160'171	1'169.38	56.00	4.57	10.53
2012	175'171	1'190.39	60.00	4.80	6.93
2013	187'171	1'226.00	54.00	4.22	7.53

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung.

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).