

Geschäftsbericht 2014

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2014

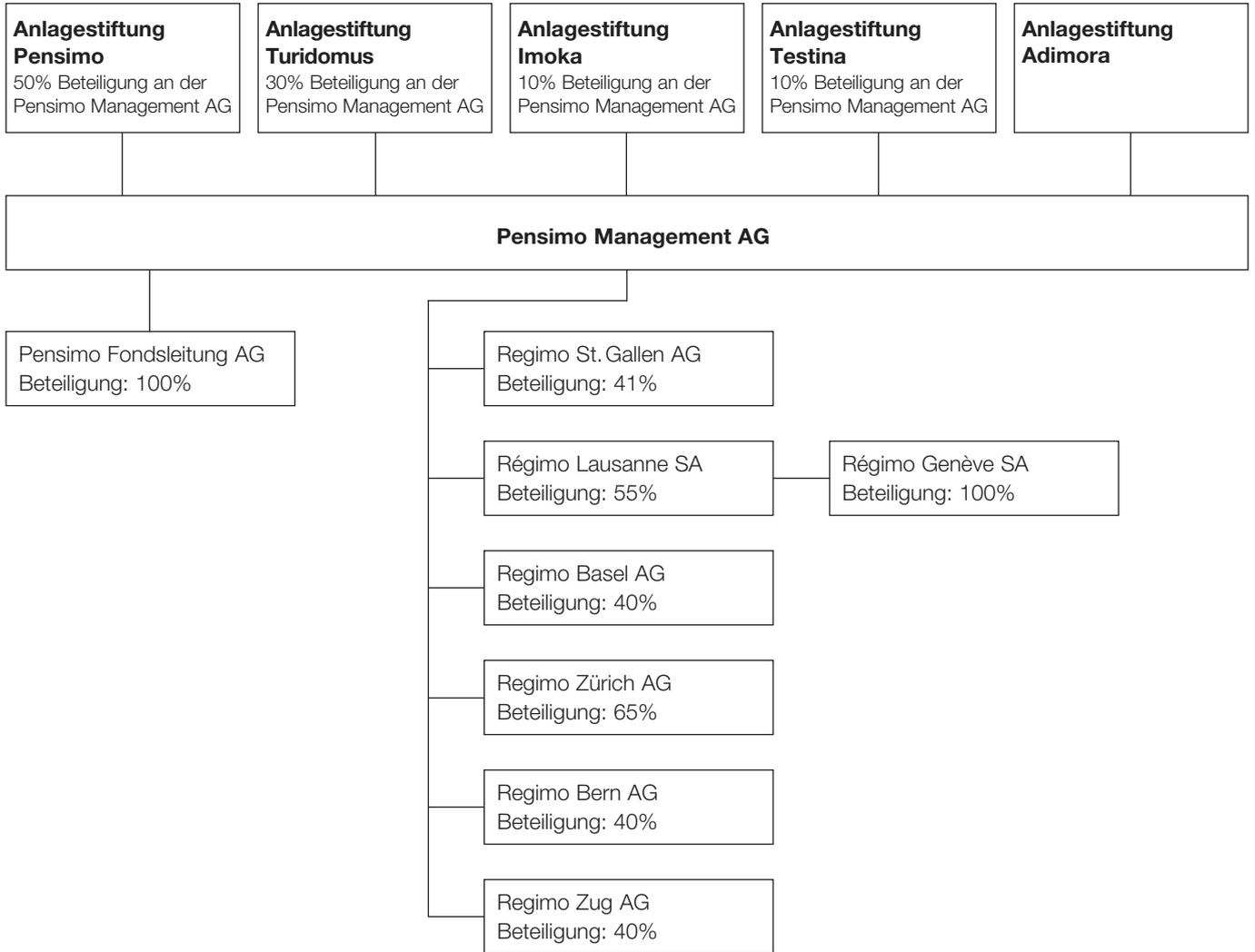
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

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 2014 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 2014 Anlagegruppe Proreal	22–23
Stammvermögen per 31. Dezember 2014	24
Anhang	25–34
Grundlagen und Organisation	25
Anleger	27
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	28
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	29
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	33
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	34
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	34
Bericht der Revisionsstelle	35–36
Bericht der Schätzungsexperten	37–38
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2014	39

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 , bis 31.12.2014 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

	31.12.2014	31.12.2013
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	903'274'966.11	853'181'100.81
Anzahl Ansprüche	808'797	773'479
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'074.81	1'059.04
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	44.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	264'148'173.39	239'579'288.64
Anzahl Ansprüche	210'004	187'171
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'205.82	1'226.00
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	52.00	54.00

Kennzahlen¹⁾

	2014	2013
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	1.73%	1.93%
Fremdfinanzierungsquote	8.67%	4.27%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.85%	79.75%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.30%	0.32%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.34%	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.17%	6.78%
Ausschüttungsrendite	3.76%	3.99%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.52%	98.66%
Anlagerendite	5.45%	7.27%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	4.37%	1.96%
Fremdfinanzierungsquote	6.12%	10.64%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.90%	85.11%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.24%	0.25%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.27%	0.30%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.53%	7.00%
Ausschüttungsrendite	4.13%	4.22%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.91%	99.97%
Anlagerendite	2.60%	7.53%

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 2014 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Adlikon b. Regensdorf, Steinstrasse 56–60	8'100'000
Kauf Effretikon, Büelstrasse 4	3'704'000
Kauf Effretikon, Quellenstrasse 7	6'800'000
Kauf Genève, Avenue Wendt 29, 31, 33	19'792'000
Kauf Jona, Schlüsselstrasse 3	9'957'000
Kauf Langenthal, Marktgasse 35, 37	6'725'000
Kauf Rüti, Gubelstrasse 13	2'503'000
Kauf Volketswil, Glärnischweg 2–8	12'500'000
Neubau Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	1'908'000
Neubau Opfikon, «Hof Lilienthal»	14'535'000
Neubau Wohlen, Steingasse 10–14	3'241'000
Erneuerung Allschwil, Baselmattweg 211–221	450'000
Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5	193'000
Erneuerung Bern, Dorngasse 2–8	250'000
Erneuerung Konolfingen, Emmentalstrasse 29	400'000
Erneuerung Zürich, Allenmoosstrasse 146–150	250'000
Erneuerung diverse Objekte	471'000
Total Investitionen 2014 in CHF	91'779'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2014 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2014 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'022'779'800.– (Vorjahr CHF 918'613'700.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.6% (Vorjahr 3.7%) und 4.5% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr 4.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 1'074.81 (Vorjahr CHF 1'059.04) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 20. Juni 2014 eine Emission von 10'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht gezeichnet. Per 1. Juli 2014 erfolgte eine Emission von 25'318 Ansprüchen im Rahmen einer Vermögensübertragung mit der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 37'403'174.72 zu, welche für die Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 2.54% auf CHF 50'992'308.40 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme von 7 Liegenschaften der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG per Mitte 2014 zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 1.73% (Mietzinsausfall von CHF 881'969.62) des Soll-Mietertrags gegenüber 1.93% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 959'199.81).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind insbesondere wegen dem Erwerb von fünf Liegenschaften der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG gegen Cash um CHF 147'158.61 auf CHF 1'100'003.16 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5'083'185.57 (Vorjahr CHF 4'809'263.82) und machte somit 10.14% (Vorjahr 9.87%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'453'821.80 (Vorjahr CHF 3'431'158.32) bzw. 8.89% (Vorjahr 7.04%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung**Nettoinventarwert**

Der Inventarwert 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 enthalten.

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
Allschwil, Baselmattweg 211–221	362'000	262'000	100'000
Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	9'455'000	3'182'000	6'273'000
Bern, Dorngasse 2–8	5'224'000	382'000	4'842'000
Opfikon, «Hof Lilienthal»	37'450'000	30'894'000	6'556'000
Wohlen, Steingasse 10–14	12'650'000	3'241'000	9'409'000
Zürich, Allenmoosstrasse 146, 148, 150	735'000	290'000	445'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2014 in CHF	65'876'000	38'251'000	27'625'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2014 beträgt CHF 35'194'058.48. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 10'377'563.58) steht ein Betrag von CHF 45'571'622.06 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 42.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 44.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.76% (Vorjahr 3.99%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.45% (Vorjahr 7.27%).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2014 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Zürich, Brandschenkestrasse 178	16'100'000
Erneuerung Basel, Holbeinstrasse 75	128'000
Erneuerung Basel, St. Jakobs-Strasse 7	96'000
Diverse Erneuerungen	110'000
Total Investitionen 2014 in CHF	16'434'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2014 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2014 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 286'917'000.- (Vorjahr CHF 275'014'000.-). 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 3.7%) und 4.4% (Vorjahr 4.4%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2014 auf CHF 1'205.82 (Vorjahr CHF 1'226.-) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 20. Juni 2014 erfolgte eine Emission von 10'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Im Rahmen einer Vermögensübertragung wurden per 1. Juli 2014 12'833 Ansprüche zu Gunsten der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz emittiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 27'993'258.- zu, welche für die Investitionstätigkeit sowie für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 14'807'161.15. Dieser erhöhte sich insbesondere aufgrund des Erwerbs einer Liegenschaft von der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG per Mitte 2014 um 1.94%. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.37% des Soll-Mietertrags gegenüber 1.96% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 647'471.85 (Vorjahr CHF 284'084.54). Die Zunahme ist vor allem auf Leerstände in der Liegenschaft Bern, Marktgasse 27 sowie Zürich, Hohlstrasse 614 zurückzuführen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 52'229.00 auf CHF 278'656.80 gesunken, während sich der durchschnittlich gewichtete Zins gegenüber dem Vorjahr um 0.20% auf 0.98% erhöhte, dies aufgrund der Rückzahlung von Hypothekarschulden mit kurzer Laufzeit. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 966'288.34 (Vorjahr CHF 1'096'902.27) und machte somit 6.78% (Vorjahr 7.70%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'475'952.92 (Vorjahr CHF 1'991'589.75) bzw. 10.35% (Vorjahr 13.98%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung Nettoinventarwert Der Inventarwert 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 enthalten.

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

	Investitions-	Investiert	Offene Ver-
	beschluss		pflichtungen
Basel, St. Jakobs-Strasse 7 (STWE 759/993)	2'740'000	2'294'000	446'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2014 in CHF	2'740'000	2'294'000	446'000

Compliance Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2014 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit dem Objekt Hohlstrasse 614 (Obsidian) in Zürich über ein Objekt, welches per 31. Dezember 2014 einen Marktwert von CHF 43'940'000.– ausweist und 15.22% 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 2014 beträgt CHF 10'929'860.75. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'245'104.74) steht ein Betrag von CHF 17'174'965.49 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 52.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 54.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.13% (Vorjahr 4.22%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.60% (Vorjahr 7.53%).

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 2014 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2014 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2014 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 27. Februar 2015

Anlagestiftung Pensimo

Karin Keller-Sutter
Präsidentin des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2014 CHF	Marktwert 31.12.2013 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	37'317'000.00	17'633'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	985'462'800.00	900'980'700.00
Total Immobilien	1'022'779'800.00	918'613'700.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	383'179.44	1'465'107.51
Rechnungsabgrenzungen	1'686.20	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'396'767.22	877'287.15
Langfristige Forderungen	400'000.00	800'000.00
Beteiligungen	4'678'383.20	4'678'383.20
Gesamtvermögen	1'029'639'816.06	926'434'477.86
Passiven		
Hypothekarschulden	88'700'000.00	38'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	100'000.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	136'529.35	234'000.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'229'320.60	1'339'377.05
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	938'473'966.11	886'361'100.81
Geschätzte Liquidationssteuern	35'199'000.00	33'180'000.00
Nettovermögen	903'274'966.11	853'181'100.81
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	773'479	773'479
Veränderungen im Berichtsjahr	35'318	0
Stand 31.12.	808'797	773'479
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'116.81	1'103.04
Ausschüttung	42.00	44.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'074.81	1'059.04
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	43.51	44.60
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	853'181'100.81	829'351'785.48
Zeichnungen	37'403'174.72	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-34'033'076.00	-34'033'076.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	46'723'766.58	57'862'391.33
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	903'274'966.11	853'181'100.81

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2014 CHF	2013 CHF
Mietertrag Netto	50'117'454.64	48'749'994.55
Soll-Mietertrag	50'992'308.40	49'697'739.55
./. Minderertrag Leerstand	-846'326.70	-932'329.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-35'642.92	-26'870.36
Übrige Erträge aus Liegenschaften	7'115.86	11'454.81
Unterhalt Immobilien	-9'537'007.37	-8'240'422.14
Instandhaltung	-5'083'185.57	-4'809'263.82
Instandsetzung	-4'453'821.80	-3'431'158.32
Operativer Aufwand	-4'273'015.42	-4'252'002.10
Ver- und Entsorgungskosten	-348'104.08	-378'895.65
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-427'889.56	-527'406.54
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-537'668.05	-504'223.70
Bewirtschaftungshonorare	-2'149'299.10	-2'095'915.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-122'930.95	-162'643.40
Übriger operativer Aufwand	-225'224.44	-129'872.11
Steuern und Abgaben	-461'899.24	-453'045.00
Operatives Ergebnis	36'307'431.85	36'257'570.31
Sonstige Erträge	501'741.46	402'145.42
Aktivzinsen	16'080.53	33'627.47
Aktivierte Bauzinsen	409'174.05	347'754.15
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	76'486.88	20'763.80
Finanzierungsaufwand	-1'530'138.81	-1'384'905.36
Hypothekarzinsen	-1'100'003.16	-952'844.55
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-66.65	-359.31
Baurechtszinsaufwand	-430'069.00	-431'701.50
Verwaltungsaufwand	-814'954.02	-780'486.44
Vergütung Geschäftsführung	-385'501.85	-429'388.45
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-110'240.00	-95'464.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-319'212.17	-255'633.99
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	729'978.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	729'978.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'194'058.48	34'494'323.93
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	97'108.10	1'197'767.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	97'108.10	1'197'767.40
Realisierter Erfolg	35'291'166.58	35'692'091.33
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11'432'600.00	22'170'300.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	13'451'600.00	27'137'300.00
Veränderung latente Steuern	-2'019'000.00	-4'967'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	46'723'766.58	57'862'391.33
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	35'194'058.48	34'494'323.93
Vortrag des Vorjahres	10'377'563.58	9'916'315.65
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	45'571'622.06	44'410'639.58
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-33'969'474.00	-34'033'076.00
Vortrag auf neue Rechnung	11'602'148.06	10'377'563.58

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	3'009'000	162'465
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	4'173'200	2'165'000	205'103
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810				1	24	33	3	190	8'100'000	7'664'000	7'784'000	217'902
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	35'340'000	1'697'540
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	2'685'000	124'459
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		18'274'800	27'072'000	20'100'000	1'463'861
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	13'246'000	18'820'000	884'570
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	3'900'100	3'008'000	5'382'000	241'758
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'812'000	7'253'000	352'950
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'217'000	9'896'000	451'726
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'889'000	25'400'000	1'126'718
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'368'000	10'574'200	10'860'000	631'562
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		2'189'400	3'913'900	2'946'000	225'215
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74						55			1'612'810	1'973'900	1'136'000	68'567
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	10'600'000	552'983
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'143'000	2'587'000	114'795
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		9'013'000	8'455'400	11'780'000	552'091
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR						21			110'000	1'262'000	701'800	35'420
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'542'000	6'916'000	414'580
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070		8	44	8			1		9'282'000	12'830'000	16'370'000	716'946
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	16'368'000	13'670'000	848'368
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	21'900'000	955'816
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'721'158	6'880'000	457'591
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'877'000	14'815'600	11'120'000	728'914
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	15'890'600	17'190'000	878'759
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'529'678	15'410'000	801'331
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372		4	4	4		9			3'704'000	2'113'400	3'910'000	80'092
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525		4	8	4	4	24	1		6'800'000	4'630'000	6'730'000	156'438
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	3'294'000	185'669
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'557'000	18'724'000	26'090'000	1'176'317
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	6'761'000	282'443
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	8'059'000	8'346'000	466'632
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'226'000	21'050'000	1'063'071
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	16	18	14	12	1	20	1	66	19'792'000	15'311'000	19'050'000	434'043
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'106'000	19'530'300	24'190'000	1'195'909
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	18'616'000	17'790'000	947'439
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053			12	12		20			9'957'000	4'807'000	9'511'000	211'925
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'710'700	7'557'000	4'228'000	274'348
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	14'006'000	18'250'000	1'019'328
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'696'300	4'117'000	248'549
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'768'300	2'631'000	145'258
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	3'378'300	3'308'000	200'329
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'373'900	3'813'000	231'156
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302		3	3	13		37	14	1'877	6'725'000	17'369'900	6'977'000	233'711
Zwischentotal		173'442	93	288	596	479	79	1'538	169	5'426	383'979'201	428'086'736	477'946'800	23'464'645

		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		173'442	93	288	596	479	79	1'538	169	5'426	383'979'201	428'086'736	477'946'800	23'464'645
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'070'774	3'169'000	209'662
Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'928'000	63'277'000	58'020'000	3'998'940
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	16'062'000	17'250'000	839'529
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			10'125'338	10'482'000	10'870'000	652'206
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	12'136'991	16'920'000	903'955
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'561'000	6'162'000	351'746
Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	26'440'531	32'250'000	1'855'043
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	10'380'000	625'142
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190			5	5		11			2'503'000	2'409'000	2'495'000	61'086
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		14'040'000	13'158'800	18'130'000	1'000'868
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	30'127'700	33'437'040	27'080'000	1'514'325
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'964'064	14'329'280	10'350'000	717'007
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	10'310'000	510'077
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	12'109'000	17'180'000	845'882
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	14'371'000	17'240'000	892'198
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'116'000	4'579'000	272'242
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	18'690'000	1'112'724
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	12'230'000	568'797
Uster	Rännelfeldstrasse 8-12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	11'250'000	495'433
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'484'000	52'029
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751				16	20	39			12'500'000	10'301'300	12'160'000	300'141
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'201'000	7'710'000	456'480
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	32'550'000	1'499'938
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	11'710'000	548'826
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	5'691'000	289'034
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	27'450'000	1'197'801
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	16'913'300	20'870'000	1'091'590
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		1'222'800	3'704'000	3'487'000	205'659
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		3'889'783	2'650'000	4'606'000	191'945
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	13'280'000	540'505
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	5'080'000	6'219'000	335'245
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'153'800	6'621'000	325'548
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	6'709'000	289'746
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'662'800	4'249'000	175'751
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	4'222'300	4'948'000	224'942
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'921'000	10'739'300	10'880'000	551'911
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	4'137'000	174'199
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'660'000	9'056'400	18'200'000	776'350
Total	Fertige Bauten	325'942	169	443	1'203	964	260	2'969	323	10'883	796'660'250	870'229'852	985'462'800	50'119'141

			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										3'182'000	0	3'182'000	0
	Opfikon	Hof Lilienthal										30'894'000	0	30'894'000	0
	Wohlen	Steingasse 10-14										3'241'000	0	3'241'000	0
	Total	Angefangene Bauten										37'317'000	0	37'317'000	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
		Angefangene Bauten										37'317'000	0	37'317'000	0
		Fertige Bauten										796'660'250	870'229'852	985'462'800	50'119'141
		Total fertige/angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										833'977'250	870'229'852	1'022'779'800	50'119'141

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Wohlen, Steingasse 10-14	per 16. Juni 2014
	Adlikon b. Regensdorf, Steinstrasse 56-60	per 1. Juli 2014
	Effretikon, Büelstrasse 4	per 1. Juli 2014
	Effretikon, Quellenstrasse 7	per 1. Juli 2014
	Genève, Avenue Wendt 29, 31, 33	per 1. Juli 2014
	Jona, Schlüsselstrasse 3	per 1. Juli 2014
	Langenthal, Marktgasse 35, 37	per 1. Juli 2014
	Rüti, Gubelstrasse 13	per 1. Juli 2014
	Volketswil, Glärnischstrasse 2-8	per 1. Juli 2014

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2014 CHF	Marktwert 31.12.2013 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	286'917'000.00	275'014'000.00
Total Immobilien	286'917'000.00	275'014'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	292'691.74	175'328.73
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	46'618.10	268'304.91
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'421'616.80	1'421'616.80
Gesamtvermögen	288'677'926.64	276'879'250.44
Passiven		
Hypothekarschulden	17'550'000.00	29'250'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	51'589.35	46'937.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	625'163.90	1'629'024.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	270'451'173.39	245'953'288.64
Geschätzte Liquidationssteuern	6'303'000.00	6'374'000.00
Nettovermögen	264'148'173.39	239'579'288.64
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	187'171	175'171
Veränderungen im Berichtsjahr	22'833	12'000
Stand 31.12.	210'004	187'171
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'257.82	1'280.00
Ausschüttung	52.00	54.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'205.82	1'226.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	52.05	54.02
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	239'579'288.64	219'032'347.96
Zeichnungen	27'993'258.00	14'284'680.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'107'234.00	-10'510'260.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	6'682'860.75	16'772'520.68
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	264'148'173.39	239'579'288.64

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2014 CHF	2013 CHF
Mietertrag Netto	14'257'432.25	14'246'742.21
Soll-Mietertrag	14'807'161.15	14'520'342.25
./. Minderertrag Leerstand	-647'471.85	-284'027.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	-57.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	97'742.95	10'484.50
Unterhalt Immobilien	-2'442'241.26	-3'088'492.02
Instandhaltung	-966'288.34	-1'096'902.27
Instandsetzung	-1'475'952.92	-1'991'589.75
Operativer Aufwand	-1'003'743.06	-905'476.28
Ver- und Entsorgungskosten	-73'852.75	-76'854.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-71'764.13	-45'102.03
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-133'932.95	-132'280.35
Bewirtschaftungshonorare	-430'479.40	-404'199.90
Vermietungs- und Insertionskosten	-47'796.65	-29'336.90
Übriger operativer Aufwand	-85'493.15	-70'188.55
Steuern und Abgaben	-160'424.03	-147'514.30
Operatives Ergebnis	10'811'447.93	10'252'773.91
Sonstige Erträge	59'237.20	156'544.40
Aktivzinsen	3.10	8.70
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	59'234.10	156'535.70
Finanzierungsaufwand	-278'656.80	-330'885.80
Hypothekarzinsen	-278'656.80	-330'885.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-241'425.58	-276'021.83
Vergütung Geschäftsführung	-127'933.90	-133'296.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-29'496.00	-34'920.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-83'995.68	-107'805.08
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	579'258.00	307'800.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	579'258.00	307'800.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'929'860.75	10'110'210.68
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10'929'860.75	10'110'210.68
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-4'247'000.00	6'662'310.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-4'318'000.00	8'473'310.00
Veränderung latente Steuern	71'000.00	-1'811'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'682'860.75	16'772'520.68
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'929'860.75	10'110'210.68
Vortrag des Vorjahres	6'245'104.74	6'242'128.06
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	17'174'965.49	16'352'338.74
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-10'920'208.00	-10'107'234.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'254'757.49	6'245'104.74

			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	7'359'000	379'235
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'523'000	10'381'000	10'640'000	573'252
	Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'951'000	16'888'000	7'893'000	429'240
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	12'067'000	14'002'900	12'980'000	583'703
	Bern	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	6'501'600	17'870'000	584'442
	Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	172								1'211	8'890'000	6'320'000	7'172'000	468'000
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'910'500	9'303'000	11'970'000	730'085
	Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224						70		2'600	20'548'000	15'557'735	21'470'000	1'035'911
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'335'000	17'220'000	832'596
	Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	2'000								4'420	13'617'000	17'300'000	15'840'000	783'056
	Zug	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'510'000	19'531'000	23'390'000	1'186'305
	Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'808'000	17'180'100	17'410'000	937'594
	Zürich	Brandschenkestrasse 178	2'033						73		4'030	16'100'000	14'096'400	15'550'000	435'818
	Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'983'100	4'980'000	6'010'000	331'692
	Zürich	Hohlstrasse 612	1'388				1		30		4'032	10'656'000	13'870'000	9'163'000	520'960
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	43'940'000	2'289'864
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'858'000	9'964'700	14'820'000	841'421
	Zürich	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'252'700	7'520'000	378'140
	Zürich	Zeltweg 63	1'091						24		1'732	18'529'000	20'025'000	18'700'000	936'120
		Total	Fertige Bauten	20'274	1	0	2	2	6	613	6	46'666	261'892'600	238'276'335	286'917'000
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										261'892'600	238'276'335	286'917'000	14'257'432
		Total fertige/angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										261'892'600	238'276'335	286'917'000	14'257'432

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Zürich, Brandschenkestrasse 178 per 1. Juli 2014

Verkäufe: Keine

Bilanz per 31. Dezember

	2014
Aktiven	CHF
Flüssige Mittel	0.00
Darlehen*	101'500.00
Total Aktiven	101'500.00

Stammvermögen	CHF
Widmungsvermögen	100'000.00
Gewinnvortrag	0.00
Ertragsüberschuss	1'500.00
Total Stammvermögen	101'500.00

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2014
Aufwand	CHF
Sonstige Aufwendungen	0.00
Total Aufwand	0.00

Ertrag	CHF
Zinsertrag	1'500.00
Total Ertrag	1'500.00
Ertragsüberschuss	1'500.00

Verwendung des Ertragsüberschusses

	2014
	CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'500.00
Total Ertragsüberschuss	1'500.00

* Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal

Infolge der Statutenrevision vom 17. Januar 2014 wurde im 2014 das Stammvermögen neu gebildet.

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: <ul style="list-style-type: none"> • Leitbild vom 17. Dezember 2013 • Statuten vom 17. Januar 2014 • Reglement vom 17. Dezember 2013 • Anlagerichtlinien vom 15. Dezember 2014 • Organisationsreglement vom 17. Dezember 2013
Prospekt	<ul style="list-style-type: none"> • Prospekt vom 31. Dezember 2014
Organisation	<p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat • Wahl der Revisionsstelle • Genehmigung der Jahresrechnung • Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates • Genehmigung und Änderung des Reglementes • Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderungen 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 <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

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, bis 31.12.2014
 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.

Betriebsaufwandquote

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote ($TER_{ISA}(NAV)$) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.34% und für die Anlagegruppe Proreal 0.27%.

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 2014 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 per 31. Dezember 2014	Anlagegruppe	Anlagegruppe
	Casareal	Proreal
Pensionskasse Eternit AG	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'721	1'294
Pensionskasse der Fixit AG	6'745	1'099
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	118'622	16'691
Holcim Pension Fund	106'736	21'100
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'797	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'394	27
Pensionskasse Vigier	30'205	4'052
HIAG Pensionskasse	39'690	2'700
Leica Pensionskasse	49'060	9'163
Pensionskasse der JURA-Holding	9'648	1'875
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	10'154	196
Pensionskasse Stadt Zürich	72'672	23'856
Luzerner Pensionskasse	12'503	520
GEMINI Sammelstiftung	81'025	2'042
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	15'800	5'750
Pensionskasse Post	–	75'209
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	62'707	–
Clariant-Pensionsstiftung	15'280	6'627
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	39'215	2'123
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'516	58
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	38'634	–
Pensionskasse der PwC	13'928	15'316
Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Total Ansprüche	808'797	210'004

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 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 3.6% (Vorjahr 3.7%) und 4.5% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.9% (Vorjahr 4.1%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.7% (Vorjahr 3.7%) und 4.4% (Vorjahr 4.4%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.1% (Vorjahr 4.1%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 37 und 38) 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 Anlagerichtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2014	Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
		CHF	in %	CHF	in %
	Liquidität	383'179.44	0.04	292'691.74	0.10
	Forderungen	1'798'453.42	0.17	46'618.10	0.02
	Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	4'678'383.20	0.45	1'421'616.80	0.49
	Immobilien Schweiz	1'022'779'800.00	99.34	286'917'000.00	99.39
	Gesamtvermögen	1'029'639'816.06	100.00	288'677'926.64	100.00

Geografische Allokation Das Portfolio der Bestandesliegenschaften gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte)

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	34.3%	51.9%
Ostschweiz	12.4%	6.0%
Innerschweiz	6.7%	8.2%
Nordwestschweiz	27.0%	13.5%
Bern	4.2%	8.7%
Südschweiz	0.0%	0.0%
Genfersee	15.4%	11.7%
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:

	2014 CHF	2013 CHF
Anlagegruppe Casareal		
Aktivzinsen	16'080.53	33'627.47
Ergebnis Liquidität	16'080.53	33'627.47
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	50'992'308.40	49'697'739.55
./. Minderertrag Leerstand	-846'326.70	-932'329.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-35'642.92	-26'870.36
Übrige Erträge aus Liegenschaften	7'115.86	11'454.81
Instandhaltung	-5'083'185.57	-4'809'263.82
Instandsetzung	-4'453'821.80	-3'431'158.32
Ver- und Entsorgungskosten	-348'104.08	-378'895.65
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-427'889.56	-527'406.54
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-537'668.05	-504'223.70
Vermietungs- und Insertionskosten	-122'930.95	-162'643.40
Übriger operativer Aufwand	-225'224.44	-129'872.11
Steuern und Abgaben	-461'899.24	-453'045.00
Aktivierte Bauzinsen	409'174.05	347'754.15
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-430'069.00	-431'701.50
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	97'108.10	1'197'767.40
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	13'451'600.00	27'137'300.00
Veränderung latente Steuern	-2'019'000.00	-4'967'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	49'965'544.10	61'637'606.06
Hypothekarzinsen	-1'100'003.16	-952'844.55
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-66.65	-359.31
Zinsaufwand	-1'100'069.81	-953'203.86
Bewirtschaftungshonorare	-2'149'299.10	-2'095'915.70
Vergütung Geschäftsführung	-385'501.85	-429'388.45
Aufwand Vermögensverwaltung	-2'534'800.95	-2'525'304.15
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	46'346'753.87	58'192'725.52
Übrige Erträge	76'486.88	20'763.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-110'240.00	-95'464.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-319'212.17	-255'633.99
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	729'978.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	46'723'766.58	57'862'391.33

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:

	2014	2013
	CHF	CHF
Anlagegruppe Proreal		
Aktivzinsen	3.10	8.70
Ergebnis Liquidität	3.10	8.70
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	14'807'161.15	14'520'342.25
./. Minderertrag Leerstand	–647'471.85	–284'027.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	–57.04
Übrige Erträge aus Liegenschaften	97'742.95	10'484.50
Instandhaltung	–966'288.34	–1'096'902.27
Instandsetzung	–1'475'952.92	–1'991'589.75
Ver- und Entsorgungskosten	–73'852.75	–76'854.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–71'764.13	–45'102.03
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–133'932.95	–132'280.35
Vermietungs- und Insertionskosten	–47'796.65	–29'336.90
Übriger operativer Aufwand	–85'493.15	–70'188.55
Steuern und Abgaben	–160'424.03	–147'514.30
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	–4'318'000.00	8'473'310.00
Veränderung latente Steuern	71'000.00	–1'811'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	6'994'927.33	17'319'283.81
Hypothekarzinsen	–278'656.80	–330'885.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	–278'656.80	–330'885.80
Bewirtschaftungshonorare	–430'479.40	–404'199.90
Vergütung Geschäftsführung	–127'933.90	–133'296.75
Aufwand Vermögensverwaltung	–558'413.30	–537'496.65
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	6'157'860.33	16'450'910.06
Übrige Erträge	59'234.10	156'535.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–29'496.00	–34'920.00
Übriger Verwaltungsaufwand	–83'995.68	–107'805.08
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	579'258.00	307'800.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'682'860.75	16'772'520.68

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent- schädigungen	Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent- schädigungen.
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 814'954.02 (Vorjahr CHF 780'486.44) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 241'425.58 (Vorjahr CHF 276'021.83) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MwSt.) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2014 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.70% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.80% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 385'501.85 (Vorjahr CHF 429'388.45) für die Anlagegruppe Casareal, bzw. CHF 127'933.90 (Vorjahr CHF 133'296.75) 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 31.12.2013	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2014
30.09.2005 – 30.09.2014	2.90%	4'000'000		4'000'000	0
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%	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%	1'000'000			1'000'000
13.09.2013 – 13.09.2022	2.05%	3'000'000			3'000'000
30.06.2010 – 29.06.2017	1.99%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014 – 29.08.2024	1.50%	0	4'000'000		4'000'000
29.08.2014 – 29.08.2023	1.40%	0	4'000'000		4'000'000
15.12.2014 – 15.01.2015	0.51%	0	12'700'000	8'600'000	4'100'000
31.12.2014 – 30.01.2015	0.51%	0	50'500'000	8'400'000	42'100'000
		38'500'000	71'200'000	21'000'000	88'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.60%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2013	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2014
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
15.12.2014 – 30.01.2015	0.51%	8'150'000	500'000	5'700'000	2'950'000
13.12.2013 – 15.01.2014	0.51%	9'100'000		9'100'000	0
15.12.2014 – 15.01.2015	0.51%	0	3'000'000	400'000	2'600'000
		29'250'000	3'500'000	15'200'000	17'550'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.98%				

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 188'277'497.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 88'700'000.– (Vorjahr CHF 38'500'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 93'021'000.– (Vorjahr CHF 93'021'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 17'550'000.– (Vorjahr CHF 29'250'000.–).

Laufende Rechtsverfahren Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Gegen diese Verfügung haben die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Pensimo fristgerecht Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2014 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 sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 6, 12–34) für das am 31. Dezember 2014 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 2014 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 2014 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 nicht eingehalten. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Laufende Rechtsverfahren» auf Seite 34 im Geschäftsbericht.

Des Weiteren ist Art. 3. Abs. 2 der Anlagerichtlinien betreffend der Anlagegruppe Proreal per 31. Dezember 2014 verletzt. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Compliance» auf der Seite 10 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme der in den vorstehenden Absätzen dargelegten Sachverhalte, 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, 9. März 2015

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

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppen 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 2014.

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 2014).

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 2014
für die Anlagegruppe
Casareal**

Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 85 Liegenschaften auf CHF 1'022'779'800.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +104'166'100.– oder +11.34% (2013, 76 Liegenschaften: CHF 918'613'700.–).

In der Berichtsperiode wurden acht Liegenschaften mit einem gesamten Wert von CHF 68'617'000.– erworben. Drei weitere Liegenschaften in Bern, Opfikon und Wohlen befinden sich in Realisierung (at cost Bewertungen).

Von den 74 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 58 Liegenschaften aufgewertet und 16 Liegenschaften abgewertet. Auf Grund der nach wie vor grossen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten (\emptyset –0.11%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um \emptyset –0.4% gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen in den nächsten 10 Jahren um \emptyset +0.5% höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich ein gesteigerter Unterhaltsbedarf von \emptyset +6.5% in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2014
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2014 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 19 Liegenschaften auf CHF 286'917'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +11'903'000.– oder rund +4.33% (2013, 18 Liegenschaften: CHF 275'014'000.–).

In der Berichtsperiode wurde ein Geschäftshaus mit einem Marktwert von CHF 15'550'000.– erworben.

Von den 18 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften aufgewertet und 8 Liegenschaften abgewertet. Die Liegenschaften weisen gegenüber dem Vorjahr tiefere Ist-Erträge von gesamthaft –2.8% auf. Die entsprechenden Ertragspotenziale wurden um –2.0% reduziert. Die Kosten während den nächsten 10 Jahren wurden erneut um insgesamt +1.6% erhöht. Die resultierenden Abwertungen bei den Bestandsliegenschaften werden durch eine geringfügige Reduktion des Diskontierungssatzes von \emptyset –0.06% abgeschwächt.

Zürich, den 19. Dezember 2014

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
2014	808'797	1'074.81	42.00	3.76	5.45

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
2014	210'004	1'205.82	52.00	4.13	2.60

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)