

# Anlagestiftung Pensimo

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2016

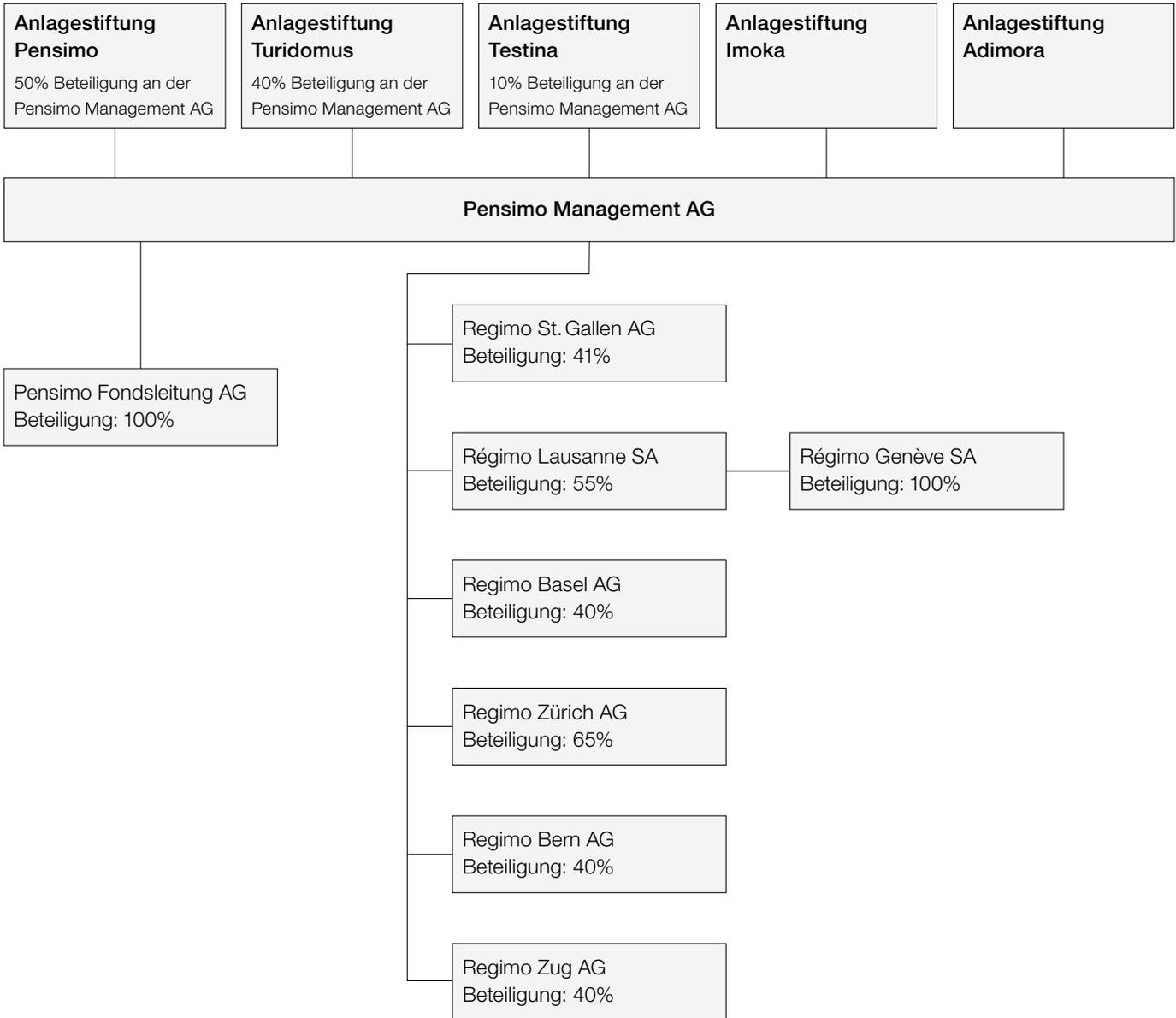
**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich  
Telefon +41 43 255 21 00  
Telefax +41 43 255 21 01  
[kontakt@pensimo.ch](mailto:kontakt@pensimo.ch)  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)

<b>Organe</b>	<b>2</b>
<b>Struktur der Pensimo Gruppe</b>	<b>3</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen</b>	<b>5</b>
<b>Jahresbericht</b>	<b>6–9</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>10–11</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	11
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016 Anlagegruppe Casareal</b>	<b>12–17</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>18–19</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2016 Anlagegruppe Proreal</b>	<b>20–21</b>
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>22</b>
<b>Anhang</b>	<b>23–30</b>
Grundlagen und Organisation	23
Anleger	25
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	26
Erläuterung der Vermögensanlage	27
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	29
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	30
Compliance	30
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	30
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>31–32</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>33–34</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2016</b>	<b>35</b>

**Organe**

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



**Allgemeine Angaben**

---

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](http://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

	31.12.2016	31.12.2015
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	1'132'879'796.76	976'588'582.34
Anzahl Ansprüche	941'909	838'797
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'160.75	1'122.27
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	42.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	267'509'502.38	268'334'769.20
Anzahl Ansprüche	210'004	210'004
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'221.83	1'225.76
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	52.00	52.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2016	2015
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) <sup>2)</sup>	3.15%	2.72%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup>	5.30%	6.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>	78.83%	78.06%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.28%	0.29%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.31%	0.32%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2)</sup>	6.94%	8.02%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.32%	7.16%
Ausschüttungsrendite	3.49%	3.61%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.87%	97.68%
Anlagerendite	7.17%	8.32%
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) <sup>2)</sup>	5.70%	3.80%
Fremdfinanzierungsquote <sup>2)</sup>	11.01%	6.08%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) <sup>2)</sup>	85.72%	85.41%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.22%	0.22%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.25%	0.25%
Eigenkapitalrendite (ROE) <sup>2)</sup>	3.76%	5.72%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.42%	5.27%
Ausschüttungsrendite	4.08%	4.07%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	149.17%	98.76%
Anlagerendite	3.92%	5.97%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016.

<sup>2)</sup> Die Vorjahreswerte wurden gemäss der neuen Version der KGAST-Richtlinie Nr. 1, Stand 1. September 2016, angepasst.

	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 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Käufe</b>	
Winterthur, Emil Klöti-Strasse 2	6'223'000
Winterthur, Espenstrasse 70–74	13'880'000
Winterthur, Espenstrasse 73	9'183'000
Winterthur, Euelstrasse 66, 68, 70	13'220'000
Winterthur, Im Geissacker 51, 53	4'024'000
Winterthur, Langgasse 112–118	8'817'000
Winterthur, Oststrasse 29, 31	6'119'000
Winterthur, Reismühleweg 50, 52	4'074'000
Winterthur, Reutlingerstrasse 15, 17	7'228'000
Winterthur, Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	12'120'000
Winterthur, Rössligasse 12	2'644'000
Winterthur, Wüflingerstrasse 22, 24	8'553'000
<b>Neubauten</b>	
Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	1'524'000
Wohlen, Steingasse 12, 14	4'880'000
<b>Erneuerungen</b>	
Allschwil, Baselmattweg 211–221	3'331'000
Buchs, Brunnenstrasse 19	6'600'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 10	990'000
Schlieren, Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	539'000
Spreitenbach, Baumgartenstrasse 2, 4	135'000
Diverse	244'000
<b>Total Investitionen 2016</b>	<b>114'328'000</b>
Verkäufe	keine
<b>Total Desinvestitionen 2016</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'249'194'600.– (Vorjahr CHF 1'090'921'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.1% (Vorjahr 3.3%) und 4.2% (Vorjahr 4.3%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.5% (Vorjahr 3.7%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'160.75 (Vorjahr CHF 1'122.27) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 20. Mai 2016 eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht gezeichnet. Per 1. Oktober 2016 erfolgte eine Emission von 83'112 Ansprüchen im Rahmen einer Sacheinlage mit der Pensionskasse der Stadt Winterthur.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 115'719'504.24 zu, welche für die Investitionstätigkeit und die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 4.0% auf CHF 56'350'200.78 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Erwerb der 12 Liegenschaften der Pensionskasse der Stadt Winterthur zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.15% (Mietzinsausfall von CHF 1'773'019.72) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.72% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 1'475'938.61). Die Zunahme beruht vor allem auf längeren Transaktionsleerständen infolge eines grösseren Wohnungsangebots.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge einer tieferen Fremdverschuldung um CHF 160'974.94 auf CHF 999'851.91 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5'656'521.37 (Vorjahr CHF 6'117'794.08) und machte somit 10.35% (Vorjahr 11.59%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 6'182'911.88 (Vorjahr CHF 4'458'982.10) bzw. 11.32% (Vorjahr 8.45%) 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 berücksichtigt.

**Verpflichtungen****der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
<b>Erneuerungen/Ersatzneubau</b>			
Le Lignon, Avenue du Lignon 10	15'291'000	990'000	14'301'000
Schlieren, Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	12'350'000	910'000	11'440'000
Zürich, Allenmoosstrasse 146, 148, 150	8'800'000	1'365'000	7'435'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2016</b>	<b>36'441'000</b>	<b>3'265'000</b>	<b>33'176'000</b>

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2016 beträgt CHF 38'834'007.60. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 12'437'624.29) steht ein Betrag von CHF 51'271'631.89 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag mit CHF 42.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 42.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.49% (Vorjahr 3.61%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.17% (Vorjahr 8.32%).

## Anlagegruppe Proreal

## Vermögensrechnung

**Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2016 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
<b>Kauf</b>	
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	16'521'000
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Holbeinstrasse 75	6'560'000
Zug, Bahnhofstrasse 2	933'000
Zürich, Brandschenkestrasse 178	455'000
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	143'000
Diverse	181'000
<b>Total Investitionen 2016</b>	<b>24'793'000</b>
Verkäufe	keine
<b>Total Desinvestitionen 2016</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2016 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 313'476'000.– (Vorjahr CHF 292'643'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.2% (Vorjahr 3.4%) und 3.9% (Vorjahr 4.1%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2016 auf CHF 1'221.83 (Vorjahr CHF 1'225.76) 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 beträgt CHF 15'365'507.– und ist damit um 4.26% höher als im Jahr 2015. Die Zunahme ist auf den Erwerb der Liegenschaft Zürich, Morgartenstrasse 6, 10 per Mitte 2016 zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.70% des Soll-Mietertrags gegenüber 3.80% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 875'646.– (Vorjahr CHF 560'504.88). Die Zunahme stammt im Wesentlichen von der neu erworbenen, unvermieteten Liegenschaft.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind in Folge einer höheren Fremdverschuldung um CHF 57'172.47 auf CHF 324'572.22 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 762'278.75 (Vorjahr CHF 885'758.05) und machte somit 5.24% (Vorjahr 6.24%) des Mietertrags netto aus.

Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'827'186.04 (Vorjahr CHF 798'007.35) bzw. 33.18% (Vorjahr 5.62%) des Mietertrags netto aufgewendet. Dieser überdurchschnittliche Aufwand stammt primär von der Gesamtsanierung der Liegenschaft Basel, Holbeinstrasse 75.

**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 berücksichtigt.

**Verpflichtungen  
der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
<b>Erneuerungen</b>			
Zürich, Baumackerstrasse 24	373'000		373'000
Zürich, Hohlstrasse 612	470'000		470'000
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	500'000	143'000	357'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2016</b>	<b>1'343'000</b>	<b>143'000</b>	<b>1'200'000</b>

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2016 beträgt CHF 7'320'725.31. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'391'353.30) steht ein Betrag von CHF 13'712'078.61 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 52.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 52.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.08% (Vorjahr 4.07%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.92% (Vorjahr 5.97%).

**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 2016 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2016 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2016 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 3. März 2017

**Anlagestiftung Pensimo**

**Karin Keller-Sutter**  
Präsidentin des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'308'839.37</b>	<b>568'380.24</b>
Flüssige Mittel	160'877.68	346'963.10
Kurzfristige Forderungen	1'147'961.69	221'417.14
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>1'254'513'333.07</b>	<b>1'095'999'383.20</b>
<b>Immobilien</b>	<b>1'249'194'600.00</b>	<b>1'090'921'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'435'000.00	7'715'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'244'759'600.00	1'083'206'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	5'318'733.07	4'678'383.20
Langfristige Forderungen	0.00	400'000.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'255'822'172.44</b>	<b>1'096'567'763.44</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>122'942'375.68</b>	<b>119'979'181.10</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'252'640.42	2'386'599.45
Rechnungsabgrenzungen	141'195.11	159'066.65
Hypothekarschulden	66'100'000.00	72'400'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	103'540.15	102'515.00
Latente Steuern	54'345'000.00	44'931'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'132'879'796.76</b>	<b>976'588'582.34</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	838'797	808'797
Veränderungen im Berichtsjahr	103'112	30'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	941'909	838'797
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'202.75</b>	<b>1'164.27</b>
Ausschüttung	42.00	42.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'160.75</b>	<b>1'122.27</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>41.23</b>	<b>43.00</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	976'588'582.34	903'274'966.11
Zeichnungen	115'719'504.24	32'244'300.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-35'229'474.00	-33'969'474.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	75'801'184.18	75'038'790.23
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'132'879'796.76	976'588'582.34

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>54'642'960.21</b>	<b>52'779'917.84</b>
Soll-Mietertrag	56'350'200.78	54'184'549.60
./. Minderertrag Leerstand	-1'751'844.30	-1'453'019.60
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-21'175.42	-22'919.01
Übrige Erträge aus Liegenschaften	65'779.15	71'306.85
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-11'839'433.25</b>	<b>-10'576'776.18</b>
Instandhaltung	-5'656'521.37	-6'117'794.08
Instandsetzung	-6'182'911.88	-4'458'982.10
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-4'858'259.17</b>	<b>-4'631'780.11</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-382'060.01	-362'245.39
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-569'750.45	-636'989.31
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-581'117.45	-547'981.27
Bewirtschaftungshonorare	-2'377'093.85	-2'290'714.50
Vermietungs- und Insertionskosten	-172'317.97	-138'949.01
Übriger operativer Aufwand	-212'898.84	-201'426.23
Steuern und Abgaben	-563'020.60	-453'474.40
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>37'945'267.79</b>	<b>37'571'361.55</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>344'652.06</b>	<b>356'956.62</b>
Aktivzinsen	7'000.00	7'010.12
Aktivierte Bauzinsen	97'994.09	283'646.50
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	239'657.97	66'300.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'513'849.86</b>	<b>-1'593'410.85</b>
Hypothekarzinsen	-999'851.91	-1'160'826.85
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-1'025.15	-2'515.00
Baurechtszinsaufwand	-512'972.80	-430'069.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-886'690.39</b>	<b>-759'857.09</b>
Vergütung Geschäftsführung	-425'720.36	-409'635.20
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-127'087.46	-122'608.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-333'882.57	-227'613.89
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>2'944'628.00</b>	<b>489'900.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'944'628.00	489'900.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>38'834'007.60</b>	<b>36'064'950.23</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>38'834'007.60</b>	<b>36'064'950.23</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>36'967'176.58</b>	<b>38'973'840.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	46'381'176.58	48'705'840.00
Veränderung latente Steuern	-9'414'000.00	-9'732'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>75'801'184.18</b>	<b>75'038'790.23</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	38'834'007.60	36'064'950.23
Vortrag des Vorjahres	12'437'624.29	11'602'148.06
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>51'271'631.89</b>	<b>47'667'098.29</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-39'560'178.00	-35'229'474.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>11'711'453.89</b>	<b>12'437'624.29</b>

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	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	3'270'000	163'148
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	4'268'600	2'368'000	197'940
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810				1	24	33	3	190	8'100'000	7'664'000	8'843'000	443'666
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	37'590'000	1'698'403
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	2'984'000	128'256
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		20'439'000	27'072'000	23'640'000	1'462'030
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	13'150'000	19'930'000	799'731
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	3'900'100	3'385'000	5'836'000	242'976
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'841'000	8'109'000	351'218
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'249'000	11'430'000	437'451
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'969'000	27'270'000	1'097'889
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'368'000	10'574'200	12'600'000	635'854
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	BR		2	4	5	5	24			9'100'000	7'330'000	9'278'000	352'350
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		5'251'000	3'913'900	8'888'000	336'938
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74						55			1'612'810	2'000'000	1'245'000	67'024
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	11'260'000	564'768
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'225'000	2'729'000	113'052
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		9'013'000	8'455'400	12'910'000	528'705
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR						21			110'000	1'262'000	732'600	34'590
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'542'000	7'923'000	436'303
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070		8	44	8			1		9'282'000	12'830'000	16'940'000	720'280
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	16'368'000	14'230'000	871'292
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	22'930'000	939'886
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'875'991	9'976'500	7'224'000	436'836
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			12'191'000	14'815'600	19'780'000	686'465
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		80	38		17'851'660	15'890'600	18'860'000	862'545
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'968'415	16'710'000	814'339
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372		4	4	4		9			3'704'000	2'113'400	3'903'000	172'888
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525		4	8	4	4	24	1		6'800'000	4'630'000	7'162'000	315'604
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	3'559'000	188'835
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'557'000	18'724'000	27'880'000	1'141'939
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	7'015'000	276'022
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	8'059'000	9'609'000	485'880
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'226'000	22'720'000	1'051'281
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	16	18	14	12	1	20	1	66	19'792'000	14'139'000	21'290'000	879'042
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'095'000	19'530'300	25'820'000	1'189'265
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	18'616'000	19'620'000	942'951
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053			12	12		20			9'957'000	4'807'000	9'985'000	413'990
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'842'700	7'557'000	5'223'000	338'366
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	14'006'000	18'530'000	991'768
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'696'300	4'444'000	242'068
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'768'300	2'760'000	147'190
Landquart	Weiherrstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	3'378'300	3'506'000	194'774
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'373'900	3'999'000	221'610
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302		3	3	13		37	14	1'877	6'725'000	17'369'900	6'954'000	489'140
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'569'550	3'592'000	215'436
<b>Zwischentotal</b>		<b>174'586</b>	<b>93</b>	<b>290</b>	<b>608</b>	<b>492</b>	<b>84</b>	<b>1'566</b>	<b>169</b>	<b>5'426</b>	<b>403'107'001</b>	<b>441'133'865</b>	<b>543'080'600</b>	<b>25'321'982</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>174'586</b>	<b>93</b>	<b>290</b>	<b>608</b>	<b>492</b>	<b>84</b>	<b>1'566</b>	<b>169</b>	<b>5'426</b>	<b>403'107'001</b>	<b>441'133'865</b>	<b>543'080'600</b>	<b>25'321'982</b>
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		34'268'000	63'558'000	69'550'000	4'047'225
Liestal	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	16'062'000	19'190'000	822'897
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			10'125'338	10'482'000	10'480'000	641'314
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	12'642'699	18'670'000	914'188
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'561'000	6'471'000	375'124
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	1'449		15	35	12	1	54		268	37'557'000	36'100'000	45'230'000	1'586'519
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	27'542'220	34'970'000	1'869'818
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	10'810'000	614'060
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190			5	5		11			2'503'000	2'491'900	2'820'000	122'356
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		14'589'000	13'180'000	18'510'000	918'518
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	30'127'700	33'437'040	28'790'000	1'501'987
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'964'064	14'329'280	10'660'000	702'608
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	11'614'500	11'270'000	511'959
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'039'000	12'109'000	18'620'000	838'675
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	14'371'000	17'790'000	904'327
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'116'000	4'813'000	273'511
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	18'610'000	1'079'716
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	13'780'000	565'584
Uster	Rännelfeldstrasse 8–12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	12'450'000	510'254
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'409'000	66'960
Volketswil	Glärnischweg 2–8	4'751				16	20	39			12'500'000	10'301'300	13'800'000	596'245
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'201'000	8'199'000	448'567
Wettswil	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	36'380'000	1'518'326
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	12'200'000	569'680
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	6'010'000	283'677
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	31'060'000	1'173'613
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1		3			6'223'000	4'125'000	6'223'000	59'278
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1		13	8		24			13'880'000	8'700'000	13'530'000	133'306
Winterthur	Espenstrasse 73	1'802		3	10	1		23	3	334	9'183'000	6'240'000	8'947'000	80'659
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382			15	16		31			13'220'000	9'200'000	13'220'000	156'132
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	1'827			10	2		12			4'024'000	2'805'000	4'128'000	41'187
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568				24					8'817'000	5'685'000	8'817'000	84'576
Winterthur	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3		9			6'119'000	4'480'000	6'270'000	64'326
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	1'659			3	6		9			4'074'000	3'496'400	4'074'000	45'774
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5		6	6	21	3	69	7'228'000	7'291'200	7'436'000	91'502
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535		2	9	11	3	24	1	18	12'120'000	9'800'000	12'120'000	135'069
Winterthur	Rössligasse 12	635		1	2	1	2	2	1	24	2'644'000	2'520'000	2'644'000	30'072
Winterthur	Wüflingerstrasse 22, 24	736	8	9	10			4	2	158	8'553'000	5'300'000	8'553'000	89'261
Wohlen	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	33	2		12'595'000	7'569'000	13'060'000	128'975
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	16'913'300	23'550'000	1'085'198
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		3'889'783	2'650'000	5'013'000	190'858
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	14'470'000	536'349
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'440'000	5'080'000	6'436'000	318'419
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'153'800	7'392'000	320'172
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	7'302'000	290'397
<b>Zwischentotal</b>		<b>347'158</b>	<b>176</b>	<b>486</b>	<b>1'317</b>	<b>1'043</b>	<b>269</b>	<b>3'171</b>	<b>324</b>	<b>10'631</b>	<b>929'188'679</b>	<b>962'977'104</b>	<b>1'198'807'600</b>	<b>52'661'197</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>347'158</b>	<b>176</b>	<b>486</b>	<b>1'317</b>	<b>1'043</b>	<b>269</b>	<b>3'171</b>	<b>324</b>	<b>10'631</b>	<b>929'188'679</b>	<b>962'977'104</b>	<b>1'198'807'600</b>	<b>52'661'197</b>
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'662'800	4'644'000	171'324
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'063'312	4'222'300	5'003'000	224'412
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'921'000	10'739'300	11'500'000	537'943
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	4'535'000	170'517
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'660'000	9'056'400	20'270'000	767'525
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>354'238</b>	<b>185</b>	<b>498</b>	<b>1'330</b>	<b>1'065</b>	<b>279</b>	<b>3'242</b>	<b>332</b>	<b>11'754</b>	<b>961'457'517</b>	<b>992'462'404</b>	<b>1'244'759'600</b>	<b>54'532'918</b>
Angefangene Bauten	Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150									2'296'800		4'435'000 <sup>1)</sup>	
<b>Total angefangene Bauten</b>											<b>2'296'800</b>	<b>0</b>	<b>4'435'000</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>										2'296'800	0	4'435'000	0
	<b>Fertige Bauten</b>										961'457'517	992'462'404	1'244'759'600	54'532'918
	<b>Miteigentumsanteile</b>										0	0	0	0
	<b>Total</b>										<b>963'754'317</b>	<b>992'462'404</b>	<b>1'249'194'600</b>	<b>54'532'918</b>

<sup>1)</sup>Ersatzneubau

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Winterthur, Emil Klöti-Strasse 2	per 1.11.2016
	Winterthur, Espenstrasse 70, 72, 74	per 1.11.2016
	Winterthur, Espenstrasse 73	per 1.11.2016
	Winterthur, Euelstrasse 66, 68, 70	per 1.11.2016
	Winterthur, Im Geissacker 51, 53	per 1.11.2016
	Winterthur, Langgasse 112, 114, 116, 118	per 1.11.2016
	Winterthur, Oststrasse 29, 31	per 1.11.2016
	Winterthur, Reismühleweg 50, 52	per 1.11.2016
	Winterthur, Reutlingerstrasse 15, 17	per 1.11.2016
	Winterthur, Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	per 1.11.2016
	Winterthur, Rössligasse 12	per 1.11.2016
	Winterthur, Wüflingerstrasse 22, 24	per 1.11.2016

Verkäufe: Keine

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>195'067.86</b>	<b>165'926.60</b>
Flüssige Mittel	131'112.96	67'863.68
Kurzfristige Forderungen	63'954.90	98'062.92
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
<b>Anlagevermögen</b>	<b>314'902'766.93</b>	<b>294'064'616.80</b>
<b>Immobilien</b>	<b>313'476'000.00</b>	<b>292'643'000.00</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	313'476'000.00	292'643'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	1'426'766.93	1'421'616.80
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>315'097'834.79</b>	<b>294'230'543.40</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>47'588'332.41</b>	<b>25'895'774.20</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'492'734.49	262'467.55
Rechnungsabgrenzungen	42'597.92	53'306.65
Hypothekarschulden	34'500'000.00	17'800'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	7'553'000.00	7'780'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>267'509'502.38</b>	<b>268'334'769.20</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	210'004	210'004
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	210'004	210'004
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'273.83</b>	<b>1'277.76</b>
Ausschüttung	52.00	52.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'221.83</b>	<b>1'225.76</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>34.86</b>	<b>52.65</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	268'334'769.20	264'148'173.39
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'920'208.00	-10'920'208.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	10'094'941.18	15'106'803.81
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	267'509'502.38	268'334'769.20

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2016 CHF	2015 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>14'550'176.45</b>	<b>14'193'427.57</b>
Soll-Mietertrag	15'365'507.00	14'738'147.50
./. Minderertrag Leerstand	-872'856.00	-564'862.70
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-2'790.00	4'357.82
Übrige Erträge aus Liegenschaften	60'315.45	15'784.95
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5'589'464.79</b>	<b>-1'683'765.40</b>
Instandhaltung	-762'278.75	-885'758.05
Instandsetzung	-4'827'186.04	-798'007.35
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'149'236.35</b>	<b>-963'968.01</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-87'229.85	-81'424.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-149'183.60	-91'896.28
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-140'401.15	-135'462.75
Bewirtschaftungshonorare	-450'443.95	-432'464.20
Vermietungs- und Insertionskosten	-28'665.75	-27'966.85
Übriger operativer Aufwand	-131'407.95	-42'520.33
Steuern und Abgaben	-161'904.10	-152'233.35
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7'811'475.31</b>	<b>11'545'694.16</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>64'666.86</b>	<b>0.00</b>
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	5'275.66	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	59'391.20	0.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-324'572.22</b>	<b>-267'399.75</b>
Hypothekarzinsen	-324'572.22	-267'399.75
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-230'844.64</b>	<b>-221'490.60</b>
Vergütung Geschäftsführung	-128'882.43	-127'337.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-42'456.85	-27'904.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-59'505.36	-66'248.95
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>7'320'725.31</b>	<b>11'056'803.81</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'780'329.02</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'780'329.02	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>9'101'054.33</b>	<b>11'056'803.81</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>993'886.85</b>	<b>4'050'000.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	766'886.85	5'527'000.00
Veränderung latente Steuern	227'000.00	-1'477'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>10'094'941.18</b>	<b>15'106'803.81</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	7'320'725.31	11'056'803.81
Vortrag des Vorjahres	6'391'353.30	6'254'757.49
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>13'712'078.61</b>	<b>17'311'561.30</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-10'920'208.00	-10'920'208.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2'791'870.61</b>	<b>6'391'353.30</b>

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Theaterplatz 4							2	1'569	4'375'000	4'456'000	7'904'000	389'043	
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23						103		1'323	6'523'000	10'434'000	11'120'000	577'130	
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1			1		36	1	2'516	13'379'000	16'972'000	12'960'000	564'330	
	<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7			1			50		1'941	12'067'000	14'380'489	12'770'000	643'002	
	<b>Bern</b>	Marktgasse 27								1'175	18'454'000	6'501'600	16'980'000	520'200	
	<b>Biel</b>	General-Dufour-Strasse 12, 16								1'211	8'890'000	6'320'000	5'637'000	460'845	
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1						22		1'889	9'910'500	9'345'000	12'640'000	765'244	
	<b>Pully</b>	Av. C.-F. Ramuz 45						70		2'600	20'548'000	16'205'973	22'330'000	1'037'074	
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	18'000'000	824'171	
	<b>Winterthur</b>	Zürcherstrasse 37-41								4'420	13'617'000	17'300'000	15'140'000	765'974	
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2					1	12		2'321	21'913'000	19'531'000	24'500'000	1'186'304	
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24						36	1	3'380	12'834'000	17'180'100	16'240'000	778'292	
	<b>Zürich</b>	Brandschenkestrasse 178						73		4'030	16'205'000	14'096'400	16'270'000	769'587	
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32						13		853	2'983'100	4'980'000	5'919'000	331'692	
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 612				1		30		4'032	10'712'000	13'870'000	8'282'000	494'206	
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	46'590'000	2'212'253	
	<b>Zürich</b>	Morgartenstrasse 6, 10		2	2			12	3	1'854	16'663'000	14'709'900	16'630'000	23'689	
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19			1			33	1	1'970	14'858'000	9'964'700	16'890'000	826'674	
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20								856	6'878'000	3'252'700	8'014'000	355'605	
	<b>Zürich</b>	Zeltweg 63						24		1'732	18'529'000	20'025'000	18'660'000	936'120	
	<b>Total fertige Bauten</b>		<b>21'136</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>625</b>	<b>9</b>	<b>48'520</b>	<b>282'573'600</b>	<b>254'024'462</b>	<b>313'476'000</b>	<b>14'461'436</b>
Angefangene Bauten	<b>Total angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0	
	<b>Angefangene Bauten</b>										0	0	0	0	
	<b>Fertige Bauten</b>										282'573'600	254'024'462	313'476'000	14'461'436	
	<b>Miteigentumsanteile</b>										0	0	0	0	
	<b>Total</b>										<b>282'573'600</b>	<b>254'024'462</b>	<b>313'476'000</b>	<b>14'461'436</b>	

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Zürich, Morgartenstrasse 6, 10 per 1.7.2016

Verkäufe: Keine

## Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	103'540.15	102'515.00
<b>Total Aktiven</b>	<b>103'540.15</b>	<b>102'515.00</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	2'515.00	1'500.00
Ertragsüberschuss	1'025.15	1'015.00
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>103'540.15</b>	<b>102'515.00</b>

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2016 CHF	2015 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
<b>Total Aufwand</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	1'025.15	1'015.00
<b>Total Ertrag</b>	<b>1'025.15</b>	<b>1'015.00</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>1'025.15</b>	<b>1'015.00</b>

Verwendung des Ertragsüberschusses	2016 CHF	2015 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'025.15	1'015.00
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>1'025.15</b>	<b>1'015.00</b>

\*Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal

## Grundlagen und Organisation

---

<b>Rechtsform und Zweck</b>	Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung 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.
<b>Urkunden und Reglemente</b>	Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> <li>– Leitbild vom 17. Dezember 2013</li> <li>– Statuten vom 17. Januar 2014</li> <li>– Reglement vom 17. Dezember 2013</li> <li>– Anlagerichtlinien vom 15. Dezember 2014</li> <li>– Organisationsreglement vom 17. Dezember 2013</li> </ul>
<b>Prospekt</b>	Prospekt vom 31. Dezember 2016
<b>Organisation</b>	<p><b>Anlegerversammlung</b></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"> <li>– Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates</li> <li>– Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat</li> <li>– Wahl der Revisionsstelle</li> <li>– Genehmigung der Jahresrechnung</li> <li>– Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates</li> <li>– Genehmigung und Änderung des Reglementes</li> <li>– Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten</li> <li>– Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung</li> <li>– Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen</li> <li>– Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen</li> </ul> <p><b>Stiftungsrat</b></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, Wil, Präsidentin  
 Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident  
 Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse der HG COMMERCIALE  
 Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse  
 Christoph Haller, Zürich  
 Didier Kreienbühl, Ueberstorf, Pensionskasse Vigier  
 Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit  
 Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG  
 Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung  
 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, St. Gallen, Präsident  
 Michel Gut, Lausanne  
 Andi Hoppler, Zürich  
 David Saxer, Jonschwil  
 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**

Die Betriebsaufwandquote ( $TER_{ISA}(NAV)$ ) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.31% und für die Anlagegruppe Proreal 0.25%.

**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 2016 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 2016**

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	50'680	7'619
Pensionskasse der Rigips AG	5'050	1'294
Pensionskasse der Fixit AG	7'215	1'130
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	126'084	16'691
Holcim Pension Fund	113'450	21'300
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'094	
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	27
Pensionskasse Vigier	32'072	4'131
Leica Pensionskasse	50'230	9'163
HIAG Pensionskasse	42'143	2'775
Pensionskasse der JURA-Holding	10'320	1'912
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	10'782	200
Pensionskasse Stadt Zürich	77'736	24'517
Luzerner Pensionskasse	13'375	534
GEMINI Sammelstiftung	86'672	2'042
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	16'850	1'750
Pensionskasse Post		77'293
IST Investmentstiftung	67'078	
Clariant-Pensionsstiftung	16'345	6'811
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	44'640	2'242
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	41'284	
Pensionskasse der PwC	14'899	15'740
Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Pensionskasse der Stadt Winterthur	83'112	
<b>Total Ansprüche</b>	<b>941'909</b>	<b>210'004</b>

## 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 2015 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 3.1% (Vorjahr 3.3%) und 4.2% (Vorjahr 4.3%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.5% (Vorjahr 3.7%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.2% (Vorjahr 3.4%) und 3.9% (Vorjahr 4.1%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.8%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 33 und 34) entnommen werden.

#### ***Geschätzte Liquidationssteuern***

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

## Erläuterung der Vermögensanlage

### Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung 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 2016

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	160'877.68	0.01	131'112.96	0.04
Forderungen	1'147'961.69	0.09	63'954.90	0.02
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	5'318'733.07	0.42	1'426'766.93	0.45
Immobilien Schweiz	1'249'194'600.00	99.48	313'476'000.00	99.49
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>1'255'822'172.44</b>	<b>100.00</b>	<b>315'097'834.79</b>	<b>100.00</b>

### Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	40.7	53.8
Ostschweiz	10.9	5.7
Innerschweiz	5.6	7.8
Nordwestschweiz	24.2	14.3
Bern	4.8	7.2
Südschweiz	0.0	0.0
Genfersee	13.8	11.2
Westschweiz	0.0	0.0
<b>Total</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>

Quelle: Wüest Partner AG

### Derivative Finanzinstrumente

Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen,  
Vertriebs- und Betreuungs-  
entschädigungen**

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 zurückge-nommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen 0.2% bei einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger sowie bei der Emission zwecks Aufnahme der Pensionskasse der Stadt Winterthur als neue Anlegerin im Rahmen einer Sacheinlage. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 886'690.39 (Vorjahr CHF 759'857.09) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 230'844.64 (Vorjahr CHF 221'490.60) 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 2016 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.7% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 425'720.36 (Vorjahr CHF 409'635.20) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 128'882.43 (Vorjahr CHF 127'337.65) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsfüh-rungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bau-treuhandlungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwal-tungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

### Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
15.12.2015 – 15.01.2016	0.70%	19'500'000		19'500'000	0
31.07.2007 – 29.07.2016	3.91%	3'500'000		3'500'000	0
15.12.2016 – 16.01.2017	0.70%	10'400'000	34'400'000	36'400'000	8'400'000
30.12.2016 – 31.01.2017	0.65%	0	17'100'000	1'900'000	15'200'000
30.06.2010 – 29.06.2017	1.99%	4'000'000			4'000'000
30.06.2010 – 29.06.2018	2.12%	5'000'000			5'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.75%	4'000'000			4'000'000
13.09.2013 – 14.09.2020	1.73%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013 – 14.09.2022	2.05%	1'000'000			1'000'000
13.09.2013 – 14.09.2022	2.05%	3'000'000			3'000'000
29.08.2014 – 29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014 – 29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	3'000'000			3'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	1'000'000			1'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	1'000'000			1'000'000
29.07.2016 – 31.07.2026	1.05%	0	3'500'000		3'500'000
		<b>72'400'000</b>	<b>55'000'000</b>	<b>61'300'000</b>	<b>66'100'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.36%</b>				

#### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2015*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2016
15.03.2016 – 15.04.2016	0.70%	4'200'000		4'200'000	0
15.12.2016 – 16.01.2017	0.70%	1'600'000	11'800'000	4'200'000	9'200'000
30.12.2016 – 31.01.2017	0.65%	0	14'200'000	900'000	13'300'000
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
		<b>17'800'000</b>	<b>26'000'000</b>	<b>9'300'000</b>	<b>34'500'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.09%</b>				

\* Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2015 beginnt, stehen für Feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

### 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 192'914'343.– (Vorjahr CHF 192'914'343.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 66'100'000.– (Vorjahr CHF 72'400'000.–).

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 34'500'000.– (Vorjahr CHF 17'800'000.–).

### Compliance

---

**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. Mit Urteil vom 16. März 2016 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde abgewiesen. Die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Pensimo haben das Urteil an das Bundesgericht weitergezogen. Dieses Verfahren ist derzeit hängig. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

**Einhaltung der Anlagerichtlinien** Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal eingehalten.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2016 wesentlich beeinflussen könnten.

An der ausserordentlichen Anlegerversammlung vom 15. Juni 2016 der Anlagestiftung Pensimo erfolgte eine Beschlussfassung über den Antrag an die OAK BV auf Fusion der Anlagestiftung Imoka mit der Anlagestiftung Pensimo (Absorption der Anlagestiftung Imoka durch die Anlagestiftung Pensimo) per 1. Januar 2017.

**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 5, 10 – 30) für das am 31. Dezember 2016 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 einer 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 2016 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 2016 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 30 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, 7. März 2017

## 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 2016.

### **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 2016).

### **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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

### **Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2016 für die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 97 Liegenschaften auf CHF 1'249'194'600.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +158'273'600.– oder +14.5% (2015, 85 Liegenschaften: CHF 1'090'921'000.–).

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften veräussert. Zwölf Liegenschaften wurden im Rahmen der Sacheinlage von der PK Winterthur übernommen. Eine Liegenschaft wurde erstmals per Fertigstellung bewertet (bisher at cost). Eine weitere Liegenschaft befindet sich in Realisierung (at cost).

Von den 83 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 75 Liegenschaften aufgewertet und acht Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten ( $\emptyset -0.16\%$ ). Die Wertsteigerungen beruhen einerseits auf diesem Umstand und andererseits auf den leicht gestiegenen Ist-Mieterträgen. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um  $\emptyset +0.6\%$  gestiegen und die Ist-Ertragspotenziale wurden vor allem im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen in den nächsten zehn Jahren um  $\emptyset +0.5\%$  höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen wirken sich die zu erwartenden Kosten in den nächsten zehn Jahren von  $\emptyset +1.0\%$  aus.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2016  
für die Anlagegruppe  
Proreal**

Per 31. Dezember 2016 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 20 Liegenschaften auf CHF 313'476'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +20'833'000.– oder +7.1% (2015, 19 Liegenschaften: CHF 292'643'000.–).

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften veräussert. Eine Liegenschaft wurde erworben.

Von den 19 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden zehn Liegenschaften aufgewertet und neun Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten ( $\emptyset -0.13\%$ ). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um  $\emptyset -1.6\%$  gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden um  $\emptyset -1.0\%$  tiefer eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen haben sich die gesteigerten Kosten infolge Leerstände und geplanter Erneuerungen von  $\emptyset +0.7\%$  in den nächsten zehn Jahren ausgewirkt.

Wüest Partner AG  
Zürich, den 13. Dezember 2016

Die Schätzungsexperten  
Martin Hofer

Stefan Meier

**Anlagegruppe Casareal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite in %
1995	310'183	953.55	52.50	5.5 <sup>1)</sup>	5.7 <sup>1)</sup>
1996	309'329	935.20	54.00	5.7 <sup>1)</sup>	3.7 <sup>1)</sup>
1997	350'678	920.00	52.50	5.6 <sup>1)</sup>	4.0 <sup>1)</sup>
1998	407'538	927.20	49.00	5.3 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>
1999	454'338	934.85	48.50	5.2 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>
2000 <sup>2)</sup>	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
2015	838'797	1'122.27	42.00	3.61	8.32
2016	941'909	1'160.75	42.00	3.49	7.17

**Anlagegruppe Proreal**

1999		1'000.00			
2000 <sup>2)</sup>	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
2015	210'004	1'225.76	52.00	4.07	5.97
2016	210'004	1'221.83	52.00	4.08	3.92

<sup>1)</sup> Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1.