

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2017

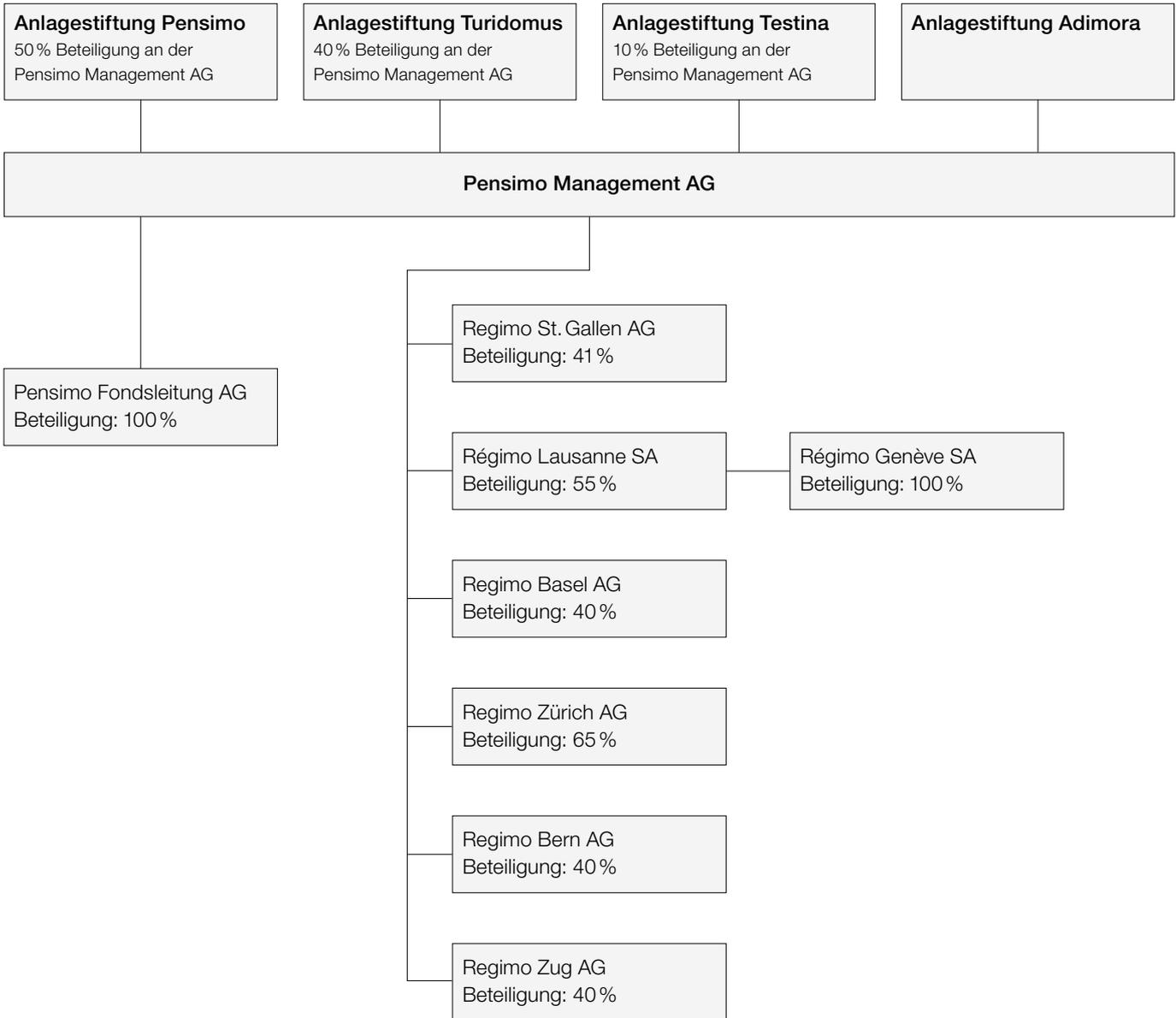
Pensimo Management AG

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

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen	5
Jahresbericht	6–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2017 Anlagegruppe Casareal	14–21
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	22–23
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2017 Anlagegruppe Proreal	24–27
Stammvermögen per 31. Dezember	28
Anhang Geschäftsjahr 2017	29–37
Grundlagen und Organisation	29
Anleger	32
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	33
Erläuterung der Vermögensanlage	34
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	36
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	37
Compliance	37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	37
Bericht der Revisionsstelle	38–39
Bericht der Schätzungsexperten	40–41
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2017	42–43

Organe

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin Richard Hunziker , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom , seit 6. April 2017 Peter De Angelo Martin Durchschlag Christoph Haller , bis 6. April 2017 Didier Kreienbühl , bis 6. April 2017 Franz Landolt Christoph Lanz , seit 6. April 2017 Dr. Mariusz Platek , seit 6. April 2017 Lukas Rohner Hans Roth David Saxer , seit 6. April 2017 Fabio Strinati , seit 6. April 2017 Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler , seit 25. August 2017 David Saxer , bis 30. April 2017 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

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

	31.12.2017	31.12.2016
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	1'589'796'303.60	1'132'879'796.76
Anzahl Ansprüche	1'269'584	941'909
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'210.22	1'160.75
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	42.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	392'524'464.95	267'509'502.38
Anzahl Ansprüche	302'994	210'004
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'243.49	1'221.83
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	52.00	52.00

Kennzahlen¹⁾

	2017	2016
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	3.47%	3.15%
Fremdfinanzierungsquote	4.76%	5.30%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.37%	78.83%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.26%	0.28%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.29%	0.31%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.02%	6.94%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.77%	6.32%
Ausschüttungsrendite	3.35%	3.49%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	105.95%	101.87%
Anlagerendite	7.88%	7.17%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	6.27%	5.70%
Fremdfinanzierungsquote	10.65%	11.01%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.83%	85.72%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.23%	0.22%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.26%	0.25%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.42%	3.76%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.03%	3.42%
Ausschüttungsrendite	4.01%	4.08%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.57%	149.17%
Anlagerendite	6.03%	3.92%

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 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 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Übertragung durch Fusion	
52 Liegenschaften im Rahmen der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka (gemäss Grundstücksverzeichnis)	450'245'000
Neubauten	
Bern, Bitziusstrasse 40	420'000
Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	1'079'000
Erneuerungen	
Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	190'000
Bern, Thunstrasse 32, 34, 36	1'700'000
Blonay, Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	188'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	2'954'000
Murten, Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	3'175'000
Renens, Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	1'466'000
Schlieren, Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	9'967'000
Solothurn, Aarepark	341'000
St. Gallen, Ullmannstrasse 37a–c, 39a–c, Engelwiesstrasse 5c	104'000
Zürich, Badenerstrasse 662	235'000
Diverse	315'000
Total Investitionen 2017	472'379'000
Verkäufe	
Arch, Moosweg 4a, 4b	4'850'000
Aarberg, Leimernweg 18, 20	4'150'000
Landquart, Stationsstrasse 16, 18	5'450'000
Landquart, Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'300'000
Landquart, Weiherstrasse 16	4'350'000
Landquart, Ziegelgut 1, 2	5'050'000
Total Desinvestitionen 2017	27'150'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'767'444'000.– (Vorjahr CHF 1'249'194'600.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.5 % (Vorjahr 3.1 %) und 3.9 % (Vorjahr 4.2 %). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3 % (Vorjahr 3.5 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 1'210.22 (Vorjahr CHF 1'160.75) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Rahmen der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka erfolgte per 1. Januar 2017 eine Emission von 327'675 Ansprüchen zugunsten deren Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 398'080'297.84 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 44.10 % auf CHF 81'207'809.36 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Zugang der Liegenschaften aus der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.47 % (Mietzinsausfall von CHF 2'817'449.95) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.15 % im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 1'773'019.72). Die Zunahme beruht vor allem auf längeren Transaktionsleerständen infolge eines grösseren Wohnungsangebots.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden um CHF 116'976.88 auf CHF 1'116'828.79 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 8'192'387.01 (Vorjahr CHF 5'656'521.37) und machte somit 10.42 % (Vorjahr 10.35 %) des Mietertrags Netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 10'159'842.00 (Vorjahr CHF 6'182'911.88) bzw. 12.92 % (Vorjahr 11.32 %) 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
Entwicklungsobjekte			
Dübendorf, Entwicklungsareal «Hochbord»	32'840'000	6'000	32'834'000
Erneuerungen/Ersatzneubau			
Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	3'590'000	190'000	3'400'000
Blonay, Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	3'066'000	188'000	2'878'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 10	20'482'000	4'178'000	16'304'000
Murten, Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	5'170'000	3'425'000	1'745'000
Schlieren, Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	12'350'000	10'877'000	1'473'000
Zürich, Dörflistrasse 47	8'800'000	4'378'000	4'422'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2017	86'298'000	23'242'000	63'056'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2017 beträgt CHF 50'328'224.26. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 20'909'556.65) steht ein Betrag von CHF 71'237'780.91 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 3.35 % (Vorjahr 3.49 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.88 % (Vorjahr 7.17 %).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung****Investitionen und Desinvestitionen**

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2017 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Übertragung durch Fusion	
12 Liegenschaften im Rahmen der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka (gemäss Grundstücksverzeichnis)	133'809'000
Erneuerungen	
Fribourg, Rue de Romont 29	744'000
Zürich, Baumackerstrasse 24	2'880'000
Zürich, Hofackerstrasse 32	138'000
Zürich, Hohlstrasse 612	593'000
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	1'181'000
Diverse	37'000
Total Investitionen 2017	139'382'000
Verkäufe	
Total Desinvestitionen 2017	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2017 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 455'310'000.- (Vorjahr CHF 313'476'000.-). 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 3.2 %) und 4.3 % (Vorjahr 3.9 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6 % (Vorjahr 3.7 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2017 auf CHF 1'243.49 (Vorjahr CHF 1'221.83) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Rahmen der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka erfolgte per 1. Januar 2017 eine Emission von 92'990 Ansprüchen zugunsten deren Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 118'887'812.61 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 23'425'568.85 und ist damit um 52.46% höher als im Jahr 2016. Die Zunahme ist auf den Zugang der Liegenschaften aus der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka per 1. Januar 2017 zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 6.27% des Soll-Mietertrags gegenüber 5.70% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'467'761.– (Vorjahr CHF 875'646.–). Die Zunahme stammt im Wesentlichen von längeren Transaktionsleerständen infolge eines grösseren Geschäftsflächenangebots.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Hypothekarschulden um CHF 120'786.12 auf CHF 445'358.34 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'315'302.44 (Vorjahr CHF 762'278.75) und machte somit 5.94% (Vorjahr 5.24%) des Mietertrags Netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'822'367.60 (Vorjahr CHF 4'827'186.04) bzw. 12.75% (Vorjahr 33.18%) 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 Proreal:

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Zürich, Hohlstrasse 612	1'075'000	593'000	482'000
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	5'375'000	1'324'000	4'051'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2017	6'450'000	1'917'000	4'533'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2017 beträgt CHF 15'512'401.40. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'525'409.78) steht ein Betrag von CHF 21'037'811.18 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 4.01% (Vorjahr 4.08%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.03% (Vorjahr 3.92%).

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 2017 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens
sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2017 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2017 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 23. Februar 2018

Anlagestiftung Pensimo

Karin Keller-Sutter
Präsidentin des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	534'973.89	1'308'839.37
Flüssige Mittel	513'851.17	160'877.68
Kurzfristige Forderungen	21'122.72	1'147'961.69
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	1'772'745'202.95	1'254'513'333.07
Immobilien	1'767'444'000.00	1'249'194'600.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	7'448'000.00	4'435'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'759'996'000.00	1'244'759'600.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	5'301'202.95	5'318'733.07
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'773'280'176.84	1'255'822'172.44
Passiven		
Fremdkapital	183'483'873.24	122'942'375.68
Kurzfristige Verbindlichkeiten	5'223'688.64	2'252'640.42
Rechnungsabgrenzungen	1'301'135.00	141'195.11
Hypothekarschulden	83'900'000.00	66'100'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	218'049.60	103'540.15
Latente Steuern	92'841'000.00	54'345'000.00
Nettovermögen	1'589'796'303.60	1'132'879'796.76
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	941'909	838'797
Veränderungen im Berichtsjahr	327'675	103'112
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'269'584	941'909
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'252.22	1'202.75
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'210.22	1'160.75
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	39.64	41.23
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'132'879'796.76	976'588'582.34
Zeichnungen infolge der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka	398'080'297.84	115'719'504.24
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'292'155.50	-35'229'474.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	116'128'364.50	75'801'184.18
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'589'796'303.60	1'132'879'796.76

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	78'608'645.27	54'642'960.21
Soll-Mietertrag	81'207'809.36	56'350'200.78
./. Minderertrag Leerstand	-2'693'512.15	-1'751'844.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-123'937.80	-21'175.42
Übrige Erträge aus Liegenschaften	218'285.86	65'779.15
Unterhalt Immobilien	-18'352'229.01	-11'839'433.25
Instandhaltung	-8'192'387.01	-5'656'521.37
Instandsetzung	-10'159'842.00	-6'182'911.88
Operativer Aufwand	-7'210'887.88	-4'858'259.17
Ver- und Entsorgungskosten	-503'272.44	-382'060.01
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-818'459.42	-569'750.45
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-831'455.28	-581'117.45
Bewirtschaftungshonorare	-3'424'497.10	-2'377'093.85
Vermietungs- und Insertionskosten	-437'901.34	-172'317.97
Übriger operativer Aufwand	-346'070.90	-212'898.84
Steuern und Abgaben	-849'231.40	-563'020.60
Operatives Ergebnis	53'045'528.38	37'945'267.79
Sonstige Erträge	124'365.34	344'652.06
Aktivzinsen	3'074.42	7'000.00
Aktivierte Bauzinsen	111'753.70	97'994.09
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	9'537.22	239'657.97
Finanzierungsaufwand	-1'685'892.30	-1'513'849.86
Hypothekarzinsen	-1'116'828.79	-999'851.91
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'792.51	-1'025.15
Baurechtszinsaufwand	-566'271.00	-512'972.80
Verwaltungsaufwand	-1'155'777.16	-886'690.39
Vergütung Geschäftsführung	-525'844.60	-425'720.36
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-184'631.05	-127'087.46
Übriger Verwaltungsaufwand	-445'301.51	-333'882.57
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	2'944'628.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	2'944'628.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	50'328'224.26	38'834'007.60
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'624'334.70	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'624'334.70	0.00
Realisierter Erfolg	51'952'558.96	38'834'007.60
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	64'175'805.54	36'967'176.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	74'839'805.54	46'381'176.58
Veränderung latente Steuern	-10'664'000.00	-9'414'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	116'128'364.50	75'801'184.18
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	50'328'224.26	38'834'007.60
Vortrag des Vorjahres	20'909'556.65 ¹⁾	12'437'624.29
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	71'237'780.91	51'271'631.89
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-53'322'528.00	-39'560'178.00
Vortrag auf neue Rechnung	17'915'252.91	11'711'453.89

¹⁾ Der Vortrag des Vorjahres besteht aus dem Vortrag auf neue Rechnung der Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Pensimo und dem anteiligen Vortrag auf neue Rechnung der Anlagestiftung Imoka per 31. Dezember 2016.

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau*	Jurastrasse 9	1'746	4		4		1	9		122	2'759'000	2'592'000	3'920'000	165'303
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	4'116'000	3'420'000	163'392
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810				1	24	33	3	190	8'100'000	7'664'000	9'050'000	486'609
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	39'800'000	1'694'396
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	3'060'000	123'396
Affoltern am Albis*	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	52	2	448	15'979'000	12'314'800	21'200'000	854'279
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		20'141'000	27'072'000	23'700'000	1'508'124
Alpnach*	Grunzlistrasse 10, 12	2'293			6	10		26			6'481'000	5'841'000	7'470'000	325'583
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	12'915'000	19'800'000	795'822
Basel*	Bläsiring 121	395	1	3	5	3		9			3'680'000	3'264'000	4'340'000	177'145
Basel*	Claragraben 144	501		5	14	3		10			5'200'000	4'635'000	6'870'000	295'688
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	3'900'100	3'284'000	6'060'000	240'018
Basel*	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1			1		5'901'000	4'167'000	8'550'000	342'366
Basel*	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208			4						1'395'000	1'155'000	2'210'000	73'204
Basel*	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727		11	22		1	1	4	72	6'522'000	7'186'000	10'200'000	400'219
Basel*	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	21	1	700	11'200'000	12'613'000	13'300'000	684'922
Basel*	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	6			9	3	3		159	4'338'000	9'613'000	5'360'000	276'715
Basel*	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	2	22	4			9			7'815'000	8'162'000	9'120'000	426'053
Basel*	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20		1		2		228	4'775'000	5'648'000	6'430'000	323'339
Basel*	Rudolfstrasse 39	399	3		5	5		7		36	3'000'000	3'397'000	4'080'000	179'570
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'667'000	8'290'000	354'166
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'062'000	11'700'000	441'870
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'493'000	28'500'000	1'102'087
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'368'000	10'574'200	12'400'000	620'192
Bern*	Bitziusstrasse 40	BR		1	9	1		14			5'855'000	4'230'000	6'360'000	313'705
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	BR		2	4	5	5	24			10'179'000	7'330'000	10'900'000	521'979
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		5'251'000	5'300'000	9'300'000	362'114
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74						55			1'612'810	2'000'000	1'290'000	66'032
Bern*	Rodtmattstrasse 92	768	10		8	2		14		236	5'673'000	5'000'000	7'940'000	335'694
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	13'900'000	557'618
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'225'000	2'770'000	108'169
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		9'013'000	8'455'400	13'200'000	536'830
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR						21			110'000	1'262'000	776'000	35'440
Birsfelden	Gempfenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'542'000	8'560'000	426'401
Birsfelden	Gempfenstrasse 4	4'070		8	44	8			1		9'282'000	12'830'000	17'500'000	734'226
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	16'368'000	15'000'000	866'811
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	23'800'000	963'526
Bischofszell*	Bitzistrasse 3, 5	3'630		6	13	10		43			10'281'000	7'907'000	11'600'000	518'283
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'987'991	9'976'500	7'700'000	446'460
Brugg*	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585		5	16	17		53			17'344'000	14'474'000	20'200'000	753'297
Brügg*	Neubrückestrasse 15–25	5'502			44	4		38			4'476'000	11'664'000	9'980'000	529'274
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			12'050'000	14'742'700	20'200'000	772'524
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		80	38		17'851'660	15'890'600	19'300'000	864'250
Ecublens	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	13'275'880	17'200'000	821'795
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372		4	4	4		9			3'704'000	2'113'400	4'070'000	176'166
Zwischentotal		145'619	112	295	577	366	70	1'239	126	3'912	358'807'768	394'939'680	510'376'000	22'765'050

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		145'619	112	295	577	366	70	1'239	126	3'912	358'807'768	394'939'680	510'376'000	22'765'050
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525		4	8	4	4	24	1		6'800'000	4'630'000	7'350'000	317'723
Ehrendingen*	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023		3	12	9		32	2		10'673'000	8'611'000	11'400'000	453'115
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	3'640'000	173'543
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'557'000	18'724'000	29'500'000	1'169'004
Ennetbaden*	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	2	12	16	8		40		514	15'747'000	12'912'000	21'500'000	924'844
Ernetschwil*	Weierweg 1, 3	1'985	2	2	3	5	2	21			3'054'000	3'096'700	3'880'000	163'693
Fahrweid*	Austrasse 15, 17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'106'000	5'810'000	262'053
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'460'000	7'190'000	264'260
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	8'063'000	9'880'000	484'803
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'226'000	23'400'000	1'047'571
Fribourg*	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075		16		32		63			7'767'000	9'391'700	14'800'000	661'796
Fribourg*	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	16	16			39			3'692'000	7'724'200	11'800'000	506'829
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	16	18	14	12	1	20	1	66	19'792'000	12'053'000	22'600'000	875'515
Genève*	Chemin des Glycines 2, 4	368		4	10	5	1	27			17'049'000	7'764'000	19'300'000	714'217
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'095'000	19'533'300	26'900'000	1'165'120
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	18'165'000	19'500'000	877'615
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053			12	12		20			9'957'000	5'417'000	10'600'000	394'884
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'842'700	8'000'000	5'360'000	343'567
Kriens*	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'673	8	7	15	16	1	36			5'433'000	9'066'000	14'400'000	643'237
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	14'006'000	19'600'000	991'891
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302		3	3	13		37	14	1'877	6'739'000	17'369'900	7'270'000	478'678
Laupen*	Eigerweg 6, 12	3'028		1	14	9	2	27			2'629'000	5'560'000	7'430'000	321'535
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'569'550	3'780'000	215'676
Le Lignon*	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, *28, *29	2'162		1	98	123	68	311	39		45'355'000	75'401'000	89'600'000	4'759'649
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	16'062'000	19'800'000	832'959
Murten*	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	5'567	8	8	17	15	12	49	8		10'741'000	11'464'700	20'000'000	775'371
Näfels*	Glärnischstrasse 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'548'000	3'130'000	162'582
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			10'125'338	10'229'000	11'100'000	623'018
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	14'454'005	20'000'000	914'562
Oberembrach*	Eigentalstrasse 7, 9	2'426		2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	3'880'000	201'607
Oberembrach*	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1		2	1	1	20	3	142	2'272'000	2'849'500	2'590'000	109'798
Oberwil-Lieli*	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380		1	1	11		24			4'509'000	5'832'000	5'760'000	268'096
Olten	Aarauerstrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'561'000	6'690'000	376'644
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	1'449		15	35	12	1	54		268	37'557'000	17'500'000	46'100'000	1'789'027
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	27'542'220	36'500'000	1'878'989
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	11'000'000	614'613
Renens*	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	9	7		3	1	6		1'290	9'799'000	6'806'167	13'700'000	395'796
Rheinfelden*	Marktgasse 36, 38	415			2	3				510	4'423'000	6'297'000	4'230'000	235'272
Rorschach*	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'879	1	3	18	6		34			5'408'000	7'254'200	6'530'000	372'184
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190			5	5		11			2'503'000	2'491'900	2'850'000	122'706
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		21'566'000	13'180'000	30'600'000	888'803
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	30'127'700	32'356'240	29'500'000	1'516'800
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'964'064	15'409'980	11'300'000	692'728
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	11'614'500	11'500'000	504'007
Zwischentotal		305'678	218	554	1'292	962	235	3'128	274	12'716	866'056'943	916'299'442	1'203'626'000	54'251'428

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		305'678	218	554	1'292	962	235	3'128	274	12'716	866'056'943	916'299'442	1'203'626'000	54'251'428
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'039'000	11'818'000	19'000'000	842'179
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	15'831'700	18'300'000	878'204
St. Gallen*	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778		2	12	4	1	15			6'577'000	6'341'600	7'840'000	362'957
St. Gallen*	Lehnstrasse 100-104b	8'634			8	6	32	61			16'235'000	14'572'000	21'800'000	910'914
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'095'700	4'930'000	267'917
St. Gallen	Ullmannstrasse 37a-c, 39a-c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7		16'697'789	19'182'600	19'600'000	1'106'359
Strengelbach*	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903		6	15	5		17			3'732'000	5'782'000	5'520'000	298'462
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	14'300'000	568'091
Uster	Rännelfeldweg 8, 10, 12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	12'700'000	528'237
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'310'000	1'490'000	66'352
Villars-sur-Glâne*	Route de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'963'000	6'550'000	327'419
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751				16	20	39			12'500'000	11'851'300	13'900'000	600'218
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'061'000	9'130'000	449'642
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'302'000	37'800'000	1'525'019
Wetzikon*	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275		6	21	21	8	71	16		20'998'000	17'804'100	31'100'000	1'212'472
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'092'500	12'900'000	570'755
Wiesendangen*	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	7'254'700	13'500'000	558'179
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'278'800	6'080'000	265'770
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	16'345'000	32'400'000	1'175'257
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1		3			6'223'000	4'125'000	6'480'000	238'297
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1		13	8		24			13'880'000	8'700'000	13'800'000	474'613
Winterthur	Espenstrasse 73	1'802		3	10	1		23	3	334	9'183'000	6'240'000	9'390'000	319'967
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382			15	16		31			13'220'000	9'200'000	14'000'000	614'145
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	1'827			10	2		12			4'024'000	2'805'000	4'330'000	165'379
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568				24					8'817'000	5'685'000	9'070'000	332'029
Winterthur	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3		9			6'119'000	4'480'000	6'570'000	256'099
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	1'659			3	6		9			4'074'000	3'496'400	4'190'000	180'288
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5		6	6	21	3	69	7'228'000	7'291'200	7'570'000	357'228
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535		2	9	11	3	24	1	18	12'120'000	9'800'000	12'400'000	545'058
Winterthur	Rössligasse 12	635		1	2	1	2	2	1	24	2'644'000	2'520'000	2'790'000	119'621
Winterthur	Wülfingerstrasse 22, 24	736	8	9	10			4	2	158	8'553'000	5'300'000	8'880'000	347'259
Wittenbach*	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191		4	8	20	4	51		60	10'927'000	10'375'800	12'600'000	615'424
Wohlen	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	33	2		12'617'000	7'387'000	13'300'000	496'535
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	18'244'000	25'000'000	1'089'778
Zürich*	Aegertenstrasse 32	412		1	8	1		3	1		2'823'000	2'900'000	4'600'000	152'893
Zürich*	Aegertenstrasse 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'480'000	92'220
Zürich*	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1			3			2'290'000	2'480'000	4'280'000	174'463
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		3'889'783	2'650'000	5'190'000	190'809
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	15'300'000	542'060
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'440'000	5'080'000	6'550'000	312'562
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'153'800	7'740'000	324'974
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	7'730'000	292'282
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'663'200	4'990'000	167'944
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'063'312	4'222'300	5'120'000	223'712
Zwischentotal		455'463	287	705	1'714	1'345	368	4'230	378	15'248	1'249'856'887	1'263'356'542	1'706'816'000	75'391'469

		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	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		455'463	287	705	1'714	1'345	368	4'230	378	15'248	1'249'856'887	1'263'356'542	1'706'816'000	75'391'469
Zürich*	Feldeggstrasse 42	780		16	6			7		493	9'948'000	7'017'600	15'400'000	598'847
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'921'000	10'739'300	11'900'000	539'453
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	4'680'000	171'453
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'660'000	9'056'400	21'200'000	771'923
Total fertige Bauten		459'857	293	732	1'727	1'363	373	4'296	380	16'864	1'286'008'923	1'292'974'342	1'759'996'000	77'473'144
Angefangene Bauten	Zürich Dörflistrasse 47										5'309'800	0	7'448'000	0
Total angefangene Bauten											5'309'800	0	7'448'000	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										5'309'800	0	7'448'000	0
	Fertige Bauten										1'286'008'923	1'292'974'342	1'759'996'000	77'473'144
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0
	Total										1'291'318'723	1'292'974'342	1'767'444'000	77'473'144

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

*Übertragung durch Fusion per 1. Januar 2017

Verkäufe:	Aarberg, Leimernweg 18, 20	per 2. November 2017
	Arch, Moosweg 4a, 4b	per 1. Dezember 2017
	Landquart, Stationsstrasse 16, 18	per 1. Dezember 2017
	Landquart, Untermühleweg 5a, 5b, 7	per 1. Dezember 2017
	Landquart, Weiherstrasse 16	per 1. Dezember 2017
	Landquart, Ziegelgut 1, 2	per 1. Dezember 2017

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	496'219.97	195'067.86
Flüssige Mittel	374'558.04	131'112.96
Kurzfristige Forderungen	121'661.93	63'954.90
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	456'640'297.05	314'902'766.93
Immobilien	455'310'000.00	313'476'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	455'310'000.00	313'476'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	1'330'297.05	1'426'766.93
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	457'136'517.02	315'097'834.79
Passiven		
Fremdkapital	64'612'052.07	47'588'332.41
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'149'906.51	5'492'734.49
Rechnungsabgrenzungen	57'145.56	42'597.92
Hypothekarschulden	48'500'000.00	34'500'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	11'905'000.00	7'553'000.00
Nettovermögen	392'524'464.95	267'509'502.38
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	210'004	210'004
Veränderungen im Berichtsjahr	92'990	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	302'994	210'004
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'295.49	1'273.83
Ausschüttung	52.00	52.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'243.49	1'221.83
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	51.20	34.86
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	267'509'502.38	268'334'769.20
Zeichnungen infolge der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka	118'887'812.61	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-16'190'001.50	-10'920'208.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	22'317'151.46	10'094'941.18
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	392'524'464.95	267'509'502.38

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2017 CHF	2016 CHF
Mietertrag Netto	22'143'510.56	14'550'176.45
Soll-Mietertrag	23'425'568.85	15'365'507.00
./. Minderertrag Leerstand	-1'345'446.10	-872'856.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-122'314.90	-2'790.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	185'702.71	60'315.45
Unterhalt Immobilien	-4'137'670.04	-5'589'464.79
Instandhaltung	-1'315'302.44	-762'278.75
Instandsetzung	-2'822'367.60	-4'827'186.04
Operativer Aufwand	-1'771'222.85	-1'149'236.35
Ver- und Entsorgungskosten	-76'491.25	-87'229.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-189'805.50	-149'183.60
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-229'865.35	-140'401.15
Bewirtschaftungshonorare	-735'158.25	-450'443.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-94'707.35	-28'665.75
Übriger operativer Aufwand	-184'550.95	-131'407.95
Steuern und Abgaben	-260'644.20	-161'904.10
Operatives Ergebnis	16'234'617.67	7'811'475.31
Sonstige Erträge	11'155.94	64'666.86
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	6'853.47	5'275.66
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	4'302.47	59'391.20
Finanzierungsaufwand	-448'601.17	-324'572.22
Hypothekarzinsen	-445'358.34	-324'572.22
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'242.83	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-284'771.04	-230'844.64
Vergütung Geschäftsführung	-122'857.73	-128'882.43
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-48'809.41	-42'456.85
Übriger Verwaltungsaufwand	-113'103.90	-59'505.36
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	0.00
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
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'512'401.40	7'320'725.31
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1'780'329.02
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1'780'329.02
Realisierter Erfolg	15'512'401.40	9'101'054.33
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'804'750.06	993'886.85
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'109'750.06	766'886.85
Veränderung latente Steuern	2'695'000.00	227'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	22'317'151.46	10'094'941.18
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'512'401.40	7'320'725.31
Vortrag des Vorjahres	5'525'409.78 ¹⁾	6'391'353.30
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	21'037'811.18	13'712'078.61
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-15'755'688.00	-10'920'208.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'282'123.18	2'791'870.61

¹⁾ Der Vortrag des Vorjahres besteht aus dem Vortrag auf neue Rechnung der Anlagegruppe Proreal der Anlagestiftung Pensimo und dem anteiligen Vortrag auf neue Rechnung der Anlagestiftung Imoka per 31. Dezember 2016.

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau*	Metzgergasse 8	607			2	1		11		1'241	7'250'000	7'498'000	7'820'000	371'990
Baden	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	4'668'000	8'160'000	384'026
Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'531'000	10'122'000	11'200'000	575'440
Basel*	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118				1				407	5'006'000	2'900'000	6'580'000	256'900
Basel*	Hochstrasse 31	447							1	1'536	6'001'000	7'147'000	4'610'000	270'753
Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	13'183'000	16'467'000	13'200'000	411'817
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	12'067'000	14'589'157	13'200'000	622'322
Bern	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	7'000'000	16'600'000	531'621
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	172								1'211	8'890'000	6'320'000	5'310'000	454'860
Biel*	Nidaugasse 40	244			2					635	3'480'000	3'200'000	5'740'000	267'207
Fribourg*	Rue de Romont 29	320							1	1'734	9'615'000	5'954'500	12'600'000	491'898
Fribourg*	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'615	5'436'000	5'937'800	6'210'000	275'244
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'910'500	9'249'000	13'200'000	564'579
Lausanne*	Rue de Bourg 27	319							1	1'432	7'222'000	5'409'480	13'000'000	628'054
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	3'224						70		2'600	20'548'000	16'205'973	23'100'000	1'035'008
St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'289'000	18'200'000	823'277
Thun*	Bälliz 60, 60a	1'532	2	3	4	5				1'814	18'816'000	31'500'000	27'100'000	1'365'928
Volketswil*	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885						209		13'317	24'224'000	39'603'000	29'800'000	2'189'692
Wattwil*	Bahnhofstrasse 4	1'349						21		2'204	6'482'000	8'564'600	7'210'000	463'702
Wil*	Obere Bahnhofstrasse 38	896		1		1		3		2'044	9'885'374	4'975'400	9'850'000	516'427
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	2'000								4'420	13'617'000	17'300'000	15'400'000	769'597
Zug	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'913'000	19'531'000	25'200'000	1'173'204
Zürich*	Alfred-Escher-Strasse 9	173						2		555	4'847'000	3'280'000	5'150'000	230'784
Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	13'986'000	17'180'100	18'500'000	793'083
Zürich	Brandschenkestrasse 178	2'033						73		4'030	16'205'000	14'096'400	15'900'000	667'279
Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'983'100	4'980'000	6'240'000	332'323
Zürich	Hohlstrasse 612	1'388				1		30		4'032	11'186'000	13'870'000	8'130'000	506'791
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'126'000	28'900'000	46'800'000	2'333'072
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	862		2	2			12	3	1'854	17'844'000	14'709'900	16'800'000	774'731
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'858'000	10'130'000	16'800'000	787'235
Zürich	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'370'000	8'300'000	338'545
Zürich	Zeltweg 63	1'091						24		1'732	18'529'000	20'025'000	19'400'000	936'120
Total Fertige Bauten		33'378	5	7	12	11	6	871	12	77'054	393'462'974	383'972'310	455'310'000	22'143'511

	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 Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Angefangene Bauten	Total angefangene Bauten									0	0	0	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
	Angefangene Bauten									0	0	0	0
	Fertige Bauten									393'462'974	383'972'310	455'310'000	22'143'511
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0
	Total									393'462'974	383'972'310	455'310'000	22'143'511

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

*Übertragung durch Fusion per 1. Januar 2017

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen	218'049.60 ¹⁾	103'540.15
Total Aktiven	218'049.60	103'540.15

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00 ²⁾	100'000.00
Gewinnvortrag	15'890.69 ³⁾	2'515.00
Ertragsüberschuss	2'158.91	1'025.15
Total Stammvermögen	218'049.60	103'540.15

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal und Imoka

²⁾ Widmungsvermögen der Anlagestiftungen Pensimo und Imoka

³⁾ Gewinnvorträge der Anlagestiftungen Pensimo und Imoka

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2017 CHF	2016 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'158.91	1'025.15
Total Ertrag	2'158.91	1'025.15
Ertragsüberschuss	2'158.91	1'025.15

Verwendung des Ertragsüberschusses	2017 CHF	2016 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'158.91	1'025.15
Total Ertragsüberschuss	2'158.91	1'025.15

Grundlagen und Organisation

- Rechtsform und Zweck** 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.
- Urkunden und Reglemente** Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:
- 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** Prospekt vom 31. Dezember 2017
- Organisation** **Anlegerversammlung**
- Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
 - Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
 - Wahl der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung
 - Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates
 - Genehmigung und Änderung des Reglementes
 - Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
 - Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
 - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
 - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.

Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.

Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat

Ständerätin Karin Keller-Sutter, Wil, Präsidentin

Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post, seit 6. April 2017

Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse der HG COMMERCIALE

Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse

Christoph Haller, Zürich, bis 6. April 2017

Didier Kreienbühl, Ueberstorf, Pensionskasse Vigier, bis 6. April 2017

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Christoph Lanz, Basel, Personalvorsorgestiftung der MCH Group, seit 6. April 2017

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur, seit 6. April 2017

Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG

Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung

David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank, seit 6. April 2017

Fabio Strinati, Zollikofen, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern, seit 6. April 2017

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
Andreas Kressler, Zürich, seit 25. August 2017
David Saxer, Jonschwil, bis 30. April 2017
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 0.29 % und für die Anlagegruppe Proreal 0.26 %.

**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 2017 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 2017

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der 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
HIAG Pensionskasse	42'143	2'775
Leica Pensionskasse	59'673	11'843
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	72'975	1'673
Clariant-Pensionsstiftung	27'340	9'931
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	44'640	2'242
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	75'619	9'745
Pensionskasse der PwC	14'899	15'740
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	83'112	
Zuger Pensionskasse	20'825	5'910
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	63'840	18'119
Pensionskasse der Stadt Biel	15'688	4'452
Pensionskasse der Stadt Luzern	8'032	2'279
Pensionskasse der Stadt Olten	2'841	806
Pensionskasse der Stadt Langenthal	3'758	1'066
Pensionskasse der Stadt Aarau	4'572	1'297
Pensionskasse Graubünden	6'467	1'835
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	1'941	550
Pensionskasse der C&A Gruppe	14'664	4'162
Pensionskasse Uri	6'945	1'971
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	6'129	1'739
Orell Füssli Stiftung	16'764	4'757
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'042	1'715
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	4'826	1'369
Veska Pensionskasse	23'964	6'801
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	14'908	4'231
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	8'297
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	7'782	2'208
Total Ansprüche	1'269'584	302'994

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 2016 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 2.5 % (Vorjahr 3.1 %) und 3.9 % (Vorjahr 4.2 %). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3 % (Vorjahr 3.5 %). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.1 % (Vorjahr 3.2 %) und 4.3 % (Vorjahr 3.9 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.6 % (Vorjahr 3.7 %). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 40 und 41) 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 2017

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	513'851.17	0.03	374'558.04	0.08
Forderungen	21'122.72	0.00	121'661.93	0.03
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	5'301'202.95	0.30	1'330'297.05	0.29
Immobilien Schweiz	1'767'444'000.00	99.67	455'310'000.00	99.60
Gesamtvermögen	1'773'280'176.84	100.00	457'136'517.02	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	34.73	45.52
Ostschweiz	13.13	7.74
Innerschweiz	5.36	5.53
Nordwestschweiz	25.74	14.23
Bern	4.51	12.02
Südschweiz	–	–
Genfersee	12.31	10.83
Westschweiz	4.22	4.13
Total	100.00	100.00

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	<p>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 an-zuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückge-nommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).</p> <p>Die Emissionen im Rahmen der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka erfolgten ohne Erhebung einer Kommission. Im Berichtsjahr fanden keine weiteren Emissionen oder Rücknahmen statt.</p>
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'155'777.16 (Vorjahr CHF 886'690.39) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 284'771.04 (Vorjahr CHF 230'844.64) 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 2017 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.6% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.5% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 525'844.60 (Vorjahr CHF 425'720.36) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 122'857.73 (Vorjahr CHF 128'882.43) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Ge-schäftsführungshonorar 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 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 31.12.2016 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
15.02.2017 – 15.03.2017	0.70%	8'400'000		8'400'000	0
13.04.2017 – 28.04.2017	0.65%	15'200'000	200'000	15'400'000	0
28.04.2017 – 31.05.2017	0.50%	0	7'800'000	7'800'000	0
31.08.2015 – 21.08.2017	1.55%	3'000'000		3'000'000	0
31.08.2015 – 21.08.2017	1.55%	1'000'000		1'000'000	0
31.08.2015 – 21.08.2017	1.55%	1'000'000		1'000'000	0
15.08.2017 – 15.09.2017	0.50%	0	3'700'000	3'700'000	0
16.10.2017 – 15.11.2017	0.50%	0	40'000'000	40'000'000	0
15.12.2017 – 15.01.2018	0.50%	0	49'900'000	23'800'000	26'100'000
29.12.2017 – 31.01.2018	0.50%	0	19'550'000	4'250'000	15'300'000
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
21.08.2017 – 31.08.2025	1.55%	0	5'000'000		5'000'000
30.06.2017 – 30.06.2026	1.10%	4'000'000			4'000'000
29.07.2016 – 31.07.2026	1.05%	3'500'000			3'500'000
		66'100'000	126'150'000	108'350'000	83'900'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.05%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2016 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2017
15.12.2016 – 16.01.2017	0.70%	9'200'000	100'000	9'300'000	0
30.12.2016 – 31.01.2017	0.65%	13'300'000	8'800'000	22'100'000	0
29.09.2017 – 31.10.2017	1.54%	4'000'000		4'000'000	0
15.12.2017 – 15.01.2018	0.50%	0	30'100'000	2'600'000	27'500'000
29.12.2017 – 31.01.2018	0.50%	0	7'300'000	300'000	7'000'000
30.11.2017 – 28.02.2018	0.45%	0	2'000'000		2'000'000
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
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	0	4'000'000		4'000'000
		34'500'000	52'300'000	38'300'000	48'500'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.93%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2016 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 167'536'343.– (Vorjahr CHF 192'914'343.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 83'900'000.– (Vorjahr CHF 66'100'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 122'455'697.– (Vorjahr CHF 93'021'000.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 48'500'000.– (Vorjahr CHF 34'500'000.–).

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). Das Bundesgericht hat eine gegen diese Verfügung gerichtete Beschwerde am 23. Mai 2017 letztinstanzlich abgewiesen. Um die ASV-Widrigkeit der Beteiligungsstruktur zu beheben, beabsichtigen die bisherigen Aktionäre der Pensimo Management AG, ihre Aktien an die zehn grössten, interessierten Anleger der Pensimo Gruppe zu verkaufen. Die OAK BV hat eine Fristerstreckung bis zum 30. Juni 2018 zur Umsetzung ihrer Verfügung vom 23. Mai 2014 gewährt. Die zur Umsetzung der Verfügung der OAK BV vom 23. Mai 2014 erforderlichen Massnahmen sind rechtzeitig eingeleitet worden.

Abgesehen davon sind keine Rechtsverfahren hängig.

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 2017 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 5, 12-37) für das am 31. Dezember 2017 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 2017 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 offengelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen hält per 31. Dezember 2017 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 37 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme des in dem 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

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2018

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 2017.

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 2017).

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 2017 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 138 Liegenschaften auf CHF 1'767'444'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +518'249'400.– oder +41.5% (2016, 97 Liegenschaften: CHF 1'249'194'600.–).

In der Berichtsperiode wurden 5 Liegenschaften aus dem Portfolio Pensimo und eine Liegenschaft aus dem Portfolio Imoka veräussert. Es wurde keine neue Liegenschaft hinzugekauft. Eine Liegenschaft befindet sich in Realisierung (at cost). Durch die Fusion mit dem Anlagegefäss Imoka wurden 47 Liegenschaften in das Portfolio Pensimo, Anlagegruppe Casareal, überführt. Von den 137 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo Casareal und Imoka befanden, wurden 129 Liegenschaften aufgewertet und 8 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten ($\varnothing -0.2\%$). Die Wertsteigerungen beruhen einerseits auf diesem Umstand und andererseits auf den leicht gestiegenen Ist-Mieterträgen, die in der Berichtsperiode um $\varnothing +0.8\%$ gestiegen sind. Die Ist-Ertragspotenziale wurden vor allem im Zusammenhang mit dem gesunkenen Referenzzinssatz in den nächsten 10 Jahren um $\varnothing -0.1\%$ tiefer eingeschätzt. Positiv auf die Wertsteigerungen wirken sich die zu erwartenden Kosten in den nächsten zehn Jahren von $\varnothing -4.7\%$ aus.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2017
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2017 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 32 Liegenschaften auf CHF 455'310'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +141'834'000.– oder +45.2% (2016, 20 Liegenschaften: CHF 313'476'000.–).

In der Berichtsperiode wurden weder Liegenschaften veräussert noch erworben. Durch die Fusion mit dem Imoka-Portfolio wurden 12 Liegenschaften in das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, überführt.

Von den 32 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo und Imoka befanden, wurden 23 Liegenschaften aufgewertet und 9 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten ($\varnothing -0.14\%$). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um $\varnothing -1.2\%$ gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden um $\varnothing -0.7\%$ tiefer eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen haben sich die gesteigerten Kosten infolge Leerstände und geplanter Erneuerungen von $\varnothing +1.2\%$ in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

Wüest Partner AG
Zürich, den 14. Dezember 2017

Die Schätzungsexperten
Martin Hofer

Stefan Meier

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen
der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2017**

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 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
2015	838'797	1'122.27	42.00	3.61	8.32
2016	941'909	1'160.75	42.00	3.49	7.17
2017	1'269'584	1'210.22	42.00	3.35	7.88

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

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

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite in %
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
2015	210'004	1'225.76	52.00	4.07	5.97
2016	210'004	1'221.83	52.00	4.08	3.92
2017	302'994	1'243.49	52.00	4.01	6.03

¹⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1.