

# Anlagestiftung Pensimo

## Geschäftsbericht 2020

## Inhalt

<b>Organe / Funktionsträger</b>	<b>2</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen / Anlagegruppe Casareal</b>	<b>4</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Casareal</b>	<b>5</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>8</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2020 Anlagegruppe Casareal</b>	<b>10</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen Casareal</b>	<b>18</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen / Anlagegruppe Proreal</b>	<b>19</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Proreal</b>	<b>20</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>22</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2020 Anlagegruppe Proreal</b>	<b>24</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen Proreal</b>	<b>28</b>
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>29</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>30</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>32</b>
<b>Anhang</b>	<b>35</b>
Grundlagen und Organisation	36
Anleger	39
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	40
Erläuterung der Vermögensanlage	40
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	42
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	43
Compliance	43
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	43

<b>Stiftungsrat</b>	Ständeratspräsident Alex Kuprecht, Präsident Richard Hunziker, Vizepräsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli, Vizepräsident, seit 7. April 2020 Jürg Althaus, seit 7. April 2020 Françoise Bruderer Thom Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Lukas Rohner, bis 7. April 2020 Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
<b>Anlagekommission</b>	Richard Hunziker, Präsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli, Präsident, seit 7. April 2020 Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Roland Stockmann, bis 7. April 2020 Nigel G. Volkart
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Mandatsleiter</b>	Daniel Schürmann
<b>Schätzungsexperten</b>	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Sabrina Läderach, Jones Lang LaSalle AG
<b>Revisionsstelle</b>	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 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 Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

## Eckdaten

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	2'149'217'206	2'034'851'331
Marktwert fertige Bauten	2'082'360'000	2'016'644'700
Nettovermögen	1'928'445'182	1'844'887'872
Anzahl Ansprüche	1'398'821	1'378'821
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'336.62	1'296.02
Ausschüttung pro Anspruch	42.00	42.00

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote	3.16%	2.90%
Fremdfinanzierungsquote	4.40%	3.49%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.59%	77.12%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.23%	0.24%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.25%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.18%	6.22%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.58%	5.74%
Ausschüttungsrendite	3.05%	3.14%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	105.83%	103.41%
Anlagerendite	6.37%	6.41%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

**Valoren-Nr.**  
**ISIN-Code**

2.048.819  
CH0020488190

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

CHF

<b>Käufe</b>	
Regensdorf, Hardstrasse 6, 8	26'500'000
<b>Neubauten</b>	
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	9'611'000
Regensdorf, Hardstrasse 6, 8	988'000
Zürich, Saumackerstrasse 54, 56	1'839'000
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	364'000
Brügg, Neubrücke 15–25	211'000
Dänikon, Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	861'000
Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	1'370'000
Kriens, Lauerzring 1–7	474'000
Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstrasse 9, 11	1'100'000
Rorschach, Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	2'104'000
Diverse	194'000
<b>Total Investitionen 2020</b>	<b>45'616'000</b>
<b>Verkäufe</b>	keine
<b>Total Desinvestitionen 2020</b>	<b>0</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'145'937'000 (Vorjahr CHF 2'033'860'700).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.5% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'336.62 (Vorjahr CHF 1'296.02) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 12. Juni 2020 eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 25'920'400 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 1.3% auf CHF 84'845'670 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf das erste volle Geschäftsjahr der sieben im Jahr 2019 erworbenen Liegenschaften zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.16% (Mietzinsausfall von CHF 2'684'884) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.90% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'431'463). Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie gewährten Mietzinsersasse in der Höhe von rund CHF 170'000 zurückzuführen, was 20 Basispunkten der Mietausfallquote entspricht.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei höheren Hypothekarschulden als Folge eines durchschnittlich tieferen Zinsniveaus um CHF 90'895 auf CHF 738'360 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 9'979'517 (Vorjahr CHF 9'828'512) und machte somit 12.1% (Vorjahr 12.1%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 7'302'485 (Vorjahr CHF 6'996'027) bzw. 8.9% (Vorjahr 8.6%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung****Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert 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**

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>Käufe</b>			
Genève, Av. Eugène-Pittard 28, 30, 32/ Chemin. des Glycines 2, 4	40'715'000	1'451'000	39'264'000
Genève, Avenue Pictet-de-Rochemont 2	26'920'000	0	26'920'350
Genève, Route de Malagnou 39	10'350'000	0	10'350'000
Genève, Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	23'619'000	0	23'618'700
Genève, Rue de Neuchâtel 2	13'621'000	0	13'620'600
Spreitenbach, Glattlerweg 7, 9, 11	13'500'000	0	13'500'000
Zürich, Carl-Spitteler-Str. 58, 73, 75	13'850'000	0	13'850'000
Zürich, Dachslernstrasse 39, 41	8'400'000	0	8'400'000
<b>Neubauten</b>			
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	32'840'000	26'827'000	6'013'000
Regensdorf, Hardstrasse 6, 8	35'874'000	27'488'000	8'386'000
Zürich, Saumackerstrasse 54, 56	16'871'000	8'780'000	8'091'000
<b>Erneuerungen</b>			
Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	546'000	466'000	80'000
Kriens, Lauerzring 1-7	12'966'000	706'000	12'260'000
Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstrasse 9, 11	3'345'000	1'193'000	2'152'000
Solothurn, Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	155'000	17'000	138'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2020</b>	<b>253'572'000</b>	<b>66'928'000</b>	<b>186'644'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt CHF 55'514'510. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 15'354'711) steht ein Betrag von CHF 70'869'221 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 42.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 42.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.05% (Vorjahr 3.14%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.37% (Vorjahr 6.41%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>3'280'206</b>	<b>990'631</b>
Flüssige Mittel	254'290	97'800
Kurzfristige Forderungen	3'025'916	892'076
Rechnungsabgrenzungen	0	755
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2'145'937'000</b>	<b>2'033'860'700</b>
<b>Immobilien</b>	<b>2'145'937'000</b>	<b>2'033'860'700</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	63'577'000	17'216'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'082'360'000	2'016'644'700
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'149'217'206</b>	<b>2'034'851'331</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>220'772'024</b>	<b>189'963'459</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'206'918	7'523'787
Rechnungsabgrenzungen	163'449	177'240
Hypothekarschulden	84'800'000	70'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	9'724'657	222'432
Latente Steuern	124'877'000	111'240'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>1'928'445'182</b>	<b>1'844'887'872</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'378'821	1'299'584
Veränderungen im Berichtsjahr	20'000	79'237
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'398'821	1'378'821
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'378.62</b>	<b>1'338.02</b>
Ausschüttung	42.00	42.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'336.62</b>	<b>1'296.02</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>39.69</b>	<b>40.62</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'844'887'872	1'688'655'601
Zeichnungen	25'920'400	99'631'419
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'910'482	-54'582'528
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	115'547'392	111'183'380
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'928'445'182	1'844'887'872

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>82'505'825</b>	<b>81'501'422</b>
Soll-Mietertrag	84'845'670	83'741'812
Minderertrag Leerstand	-2'626'779	-2'339'485
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-58'105	-91'978
Übrige Erträge aus Liegenschaften	345'039	191'073
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-17'282'002</b>	<b>-16'824'538</b>
Instandhaltung	-9'979'517	-9'828'512
Instandsetzung	-7'302'485	-6'996'027
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-7'853'729</b>	<b>-7'346'459</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-546'384	-492'375
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-899'301	-863'410
Delkredere	0	0
Versicherung	-859'947	-847'578
Bewirtschaftungshonorare	-3'560'711	-3'517'308
Vermietungs- und Insertionskosten	-372'441	-386'932
Übriger operativer Aufwand	-674'263	-393'159
Steuern und Abgaben	-940'682	-845'696
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>57'370'094</b>	<b>57'330'425</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>506'553</b>	<b>537'494</b>
Aktivzinsen	0	2
Aktiviert Bauzinsen	453'953	336'030
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	52'600	201'462
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-1'546'169</b>	<b>-1'713'006</b>
Hypothekarzinsen	-738'360	-829'255
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-11'162	-2'202
Baurechtszinsaufwand	-796'647	-881'549
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'193'969</b>	<b>-1'124'941</b>
Vergütung Geschäftsführung	-547'665	-540'644
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-283'538	-205'580
Übriger Verwaltungsaufwand	-362'766	-378'717
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>378'000</b>	<b>971'989</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	378'000	971'989
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>55'514'510</b>	<b>56'001'960</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>10'592</b>	<b>1'718'104</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'592	1'718'104
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>55'525'101</b>	<b>57'720'063</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>60'022'291</b>	<b>53'463'317</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	73'659'291	60'189'317
Veränderung latente Steuern	-13'637'000	-6'726'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>115'547'392</b>	<b>111'183'380</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	55'514'510	56'001'960
Vortrag des Vorjahres	15'354'711	17'263'234
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>70'869'221</b>	<b>73'265'193</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-58'750'482	-57'910'482
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>12'118'739</b>	<b>15'354'711</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Aarau</b>	Jurastrasse 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'541'000	4'120'000	168'637
<b>Aarau</b>	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'036'000	3'883'000	3'630'000	164'652
<b>Adlikon b. Regensdorf</b>	Steinstrasse 56–60	3'810	0	0	0	6	19	33	11	177	8'100'000	7'663'910	10'360'000	446'235
<b>Adliswil</b>	Zelgli	24'691	0	12	70	38	0	96	4	0	25'300'640	27'925'012	45'470'000	1'713'620
<b>Adliswil</b>	Zelgstrasse 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'755'000	3'640'000	130'341
<b>Affoltern am Albis</b>	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	12'314'787	21'590'000	842'260
<b>Allschwil</b>	Baselmattweg 211–221		0	7	38	38	7	106	2	376	20'141'000	29'902'000	26'310'000	1'555'071
<b>Alpnach</b>	Grunzlistrasse 10, 12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	5'854'000	8'060'000	320'917
<b>Altdorf</b>	Winkel 3, 4, 5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	12'945'000	19'370'000	805'750
<b>Basel</b>	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'654'000	5'050'000	187'478
<b>Basel</b>	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	5'200'000	4'689'000	6'610'000	297'693
<b>Basel</b>	Davidsbodenstrasse 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'323'000	7'010'000	228'354
<b>Basel</b>	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1	0	0	1	137	5'901'000	4'215'000	9'810'000	349'250
<b>Basel</b>	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'168'000	2'160'000	73'712
<b>Basel</b>	Kleinhünigeranlage 54, 56, 58, 60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'270'000	10'580'000	404'253
<b>Basel</b>	Kleinhünigerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	12'761'000	13'930'000	660'948
<b>Basel</b>	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	10	0	0	9	3	3	0	189	4'338'000	4'763'000	5'880'000	280'469
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	1	22	4	0	0	25	0	853	8'179'000	8'260'000	8'340'000	368'239
<b>Basel</b>	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20	0	1	0	2	0	214	6'650'000	5'715'000	11'390'000	415'279
<b>Basel</b>	Rudolfstrasse 39	399	3	1	4	5	0	7	0	36	3'006'000	3'437'000	4'390'000	187'930
<b>Basel</b>	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	5'733'000	10'030'000	362'965
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'352'000	7'310'000	14'050'000	427'862
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 278–286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	403	21'211'975	15'672'000	31'520'000	1'107'156
<b>Bellach</b>	Römerstrasse 33–37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	10'574'200	12'890'000	618'692
<b>Bern</b>	Bitziusstrasse 40	921	0	3	7	1	0	14	0	0	7'205'000	4'230'000	7'210'000	299'791
<b>Bern</b>	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	1'817	0	2	3	6	5	24	0	0	10'841'000	7'330'000	10'600'000	316'159
<b>Bern</b>	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'251'000	5'300'000	10'850'000	367'190
<b>Bern</b>	Freiburgstrasse 54, 56, 58	2'407	1	15	9	8	0	26	0	14	13'517'000	8'013'200	14'880'000	541'103
<b>Bern</b>	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	0	30	12	30	18	0	76	1	10	23'820'000	20'754'500	25'500'000	1'299'751
<b>Bern</b>	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'000'000	1'400'000	72'214
<b>Bern</b>	Rodtmattstrasse 92	768	10	0	10	0	0	18	0	262	5'673'000	5'000'000	10'340'000	359'516
<b>Bern</b>	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252	0	1	2	3	2	15	0	1'051	5'998'000	11'525'000	15'060'000	532'896
<b>Bern</b>	Wabernstrasse 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'230'192	2'225'000	3'100'000	122'180
<b>Birmensdorf</b>	Breitenstrasse 1–7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'013'000	8'455'300	14'390'000	536'461
<b>Birsfelden</b>	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	0	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'262'000	860'000	35'634
<b>Birsfelden</b>	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454	0	11	19	10	0	4	7	0	6'085'500	8'542'000	9'010'000	428'576
<b>Birsfelden</b>	Gempenstrasse 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	12	9'282'000	12'830'000	20'540'000	734'845
<b>Birsfelden</b>	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751	0	18	52	10	0	8	6	0	6'082'300	16'368'000	17'990'000	898'907
<b>Birsfelden</b>	Rüttihardstrasse 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	16'713'000	26'640'000	980'775
<b>Bischofszell</b>	Bitzistrasse 3, 5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	7'907'000	12'320'000	518'795
<b>Blonay</b>	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'361'000	12'097'300	10'330'000	440'883
<b>Brugg</b>	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	14'350'000	21'320'000	802'606
<b>Brügg</b>	Neubrückestrasse 15–25	5'502	0	0	44	4	0	38	2	0	4'476'000	12'564'000	11'960'000	540'379
<b>Buchs</b>	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'064'000	15'302'800	21'440'000	879'708
<b>Dänikon</b>	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	15'890'415	21'080'000	861'323
<b>Dietikon</b>	Neumattstrasse 12, 14	1'590	0	0	2	16	2	32	3	172	13'915'000	8'058'545	14'710'000	482'041
<b>Ecublens</b>	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'440'600	13'275'880	17'980'000	820'021
<b>Effretikon</b>	Büelstrasse 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'113'360	4'540'000	174'393
<b>Effretikon</b>	Quellenstrasse 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	4'630'000	9'120'000	323'472
<b>Ehrendingen</b>	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'673'000	8'611'000	13'270'000	511'135
<b>Emmenbrücke</b>	Erlenstrasse 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	3'212'000	2'481'000	5'500'000	148'700
<b>Emmenbrücke</b>	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	260	20'557'000	18'724'000	31'260'000	1'160'467

		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 Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Ennetbaden</b>	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'747'000	12'912'000	24'700'000	929'459
<b>Fahrweid</b>	Austrasse 15, 17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	4'105'950	6'370'000	262'313
<b>Feldmeilen</b>	Ländischstrasse 27, 37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'837'300	4'460'018	7'980'000	266'305
<b>Frauenfeld</b>	Häberlinstrasse 10, 12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'063'000	10'490'000	492'710
<b>Frauenfeld</b>	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335	0	6	15	23	3	71	0	619	18'290'000	14'299'000	25'900'000	1'047'343
<b>Fribourg</b>	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	9'449'000	15'310'000	651'135
<b>Fribourg</b>	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	7'724'200	12'590'000	507'741
<b>Genève</b>	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	15	1	19	13	13	20	0	66	19'792'000	12'331'000	25'120'000	907'071
<b>Genève</b>	Chemin des Glycines 2, 4	368	0	0	4	10	6	27	0	0	17'049'000	7'942'000	23'520'000	744'153
<b>Genève</b>	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3	7	2	0	0	18'056'000	9'511'470	19'790'000	607'780
<b>Geroldswil</b>	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	19'533'402	30'260'000	1'154'739
<b>Gränichen</b>	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	2	0	14'023'839	17'943'000	21'020'000	894'612
<b>Ittigen</b>	Talgutzentrum 24, 26	3'875	0	6	12	18	0	36	0	0	15'035'000	10'800'000	14'710'000	665'832
<b>Jona</b>	Schlüsselstrasse 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	9'957'000	5'461'700	11'340'000	392'472
<b>Köniz</b>	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7	7	21	0	0	8'966'000	5'357'500	8'680'000	373'945
<b>Konolfingen</b>	Emmentalstrasse 29	1'592	3	10	2	2	1	44	2	503	4'842'700	8'000'000	5'660'000	295'286
<b>Kriens</b>	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'672	8	7	15	17	0	36	0	0	5'433'000	9'066'000	15'790'000	625'383
<b>Kriens</b>	Lauerzring 1–7	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	14'798'000	14'046'000	20'360'000	959'485
<b>Langenthal</b>	Marktgasse 35, 37	1'302	3	3	3	14	1	55	3	1'659	7'617'000	17'369'900	8'720'000	478'211
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6, 12	2'907	0	1	15	8	2	26	0	0	2'622'000	5'560'000	7'000'000	342'577
<b>Lausanne</b>	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'569'550	5'060'000	239'844
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	2'162	0	1	98	123	68	319	0	198	61'534'000	77'136'000	119'170'000	4'934'842
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	16'062'000	20'830'000	800'000
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'591'000	11'464'700	22'290'000	942'474
<b>Näfels</b>	Glärnischstrasse 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'575'000	3'670'000	166'536
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	10'125'338	10'229'000	12'500'000	613'581
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178	0	0	15	15	0	65	0	1'471	14'016'000	14'454'005	21'290'000	960'558
<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380	0	1	1	11	0	22	3	0	5'245'000	5'661'000	6'330'000	258'481
<b>Olten</b>	Aarauerstrasse 35	836	0	0	11	11	0	15	1	337	5'740'000	8'561'000	7'610'000	363'097
<b>Opfikon</b>	Farman-Strasse 2, 4, 6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'557'000	17'500'000	49'660'000	1'801'363
<b>Pully</b>	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	37	30	6	105	0	0	30'712'300	27'542'219	42'880'000	1'882'794
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	0	0	1	8	9	6	24	11	0	10'408'920	9'354'000	11'350'000	599'583
<b>Renens</b>	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	9'165'240	15'030'000	576'308
<b>Rheinfelden</b>	Marktgasse 36, 38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'197'000	3'780'000	219'996
<b>Rorschach</b>	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'880	0	3	18	6	0	30	5	0	6'069'000	7'313'900	6'680'000	368'946
<b>Rüti</b>	Gubelstrasse 13	1'190	0	0	5	5	0	11	1	0	2'503'000	2'491'973	2'970'000	123'580
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	13	25	13	10	53	9	0	21'440'000	15'064'000	38'740'000	1'275'636
<b>Solothurn</b>	Aarepark	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	30'127'700	32'356'240	32'450'000	700'593
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	13'832	18	12	39	29	10	67	10	656	12'972'064	15'409'980	13'640'000	1'569'945
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742	0	14	13	12	1	30	4	0	8'196'600	11'614'500	11'120'000	517'165
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	9'945'000	11'818'000	21'180'000	821'127
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	1'778	0	2	12	4	1	16	0	0	19'737'612	15'962'200	19'810'000	350'393
<b>St. Gallen</b>	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	6'629	0	2	24	24	1	57	5	64	6'577'000	6'393'900	8'400'000	864'042
<b>St. Gallen</b>	Lehnstrasse 100–104b	8'634	0	0	8	6	32	65	1	0	16'235'000	14'692'100	23'890'000	933'827
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3	0	9	3	0	0	0	449	3'249'000	4'129'600	4'940'000	262'166
<b>St. Gallen</b>	Ullmannstrasse 37a–c, 39a–c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	8	0	16'697'789	19'804'400	21'970'000	1'116'678
<b>Strengelbach</b>	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903	0	6	15	5	0	21	0	0	3'732'000	5'742'000	5'150'000	286'532
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946	0	4	13	9	3	36	7	0	8'108'724	8'700'806	15'990'000	579'024
<b>Uster</b>	Rännelfeldweg 8, 10, 12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'743'000	7'040'052	14'370'000	541'050
<b>Uster</b>	Wermatswilerstrasse 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'310'025	1'870'000	71'532
<b>Villars-sur-Glâne</b>	Route de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'796'000	3'983'000	6'470'000	322'935
<b>Volketswil</b>	Glärnischweg 2–8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'500'000	11'851'338	15'590'000	594'202

		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 Nutzungenflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Wettingen</b>	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'410'700	6'648'000	11'370'000	451'142
<b>Wettwil</b>	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	86	8	0	36'854'070	31'301'895	40'040'000	1'535'111
<b>Wetzikon</b>	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275	0	6	21	21	8	83	16	0	20'998'000	17'804'231	33'560'000	1'235'504
<b>Widnau</b>	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	7'144'700	13'380'000	562'535
<b>Wiesendangen</b>	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	8'569'960	15'180'000	548'965
<b>Wil</b>	Othmarstrasse 12, 14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'314'100	6'330'000	283'651
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	16'344'975	34'010'000	1'197'725
<b>Winterthur</b>	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'125'000	7'120'000	246'795
<b>Winterthur</b>	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1	0	13	8	0	25	1	0	13'880'000	8'700'000	14'440'000	519'931
<b>Winterthur</b>	Espenstrasse 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	6'240'000	9'520'000	367'413
<b>Winterthur</b>	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	9'200'025	15'670'000	602'920
<b>Winterthur</b>	Im Geissacker 51, 53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	2'804'990	4'610'000	158'404
<b>Winterthur</b>	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	5'684'900	10'050'000	332'353
<b>Winterthur</b>	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'480'000	7'770'000	253'903
<b>Winterthur</b>	Reismühleweg 50, 52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'496'389	4'750'000	177'420
<b>Winterthur</b>	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	7'291'226	8'760'000	353'466
<b>Winterthur</b>	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535	0	2	9	11	3	23	0	32	12'120'000	9'799'950	13'840'000	544'643
<b>Winterthur</b>	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'519'970	3'090'000	118'682
<b>Winterthur</b>	Wülflingerstrasse 22, 24	736	8	9	10	0	0	4	0	158	8'553'000	5'300'000	10'060'000	347'404
<b>Wittenbach</b>	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191	0	4	8	20	4	51	4	0	10'927'000	10'451'200	12'640'000	621'878
<b>Wohlen</b>	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	31	3	0	12'617'000	7'387'000	13'400'000	510'932
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'658'000	18'243'820	30'170'000	1'098'114
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	2'900'033	5'600'000	151'873
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	6'210'000	95'028
<b>Zürich</b>	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'480'018	3'120'000	178'088
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	2'650'000	5'960'000	189'775
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	8'209'015	18'640'000	545'657
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652	0	0	0	9	9	5	4	0	2'918'000	6'153'805	9'580'000	330'840
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	3'781'088	9'560'000	294'389
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'663'225	6'520'000	173'922
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'222'239	6'330'000	237'416
<b>Zürich</b>	Dörflistrasse 47	1'217	0	5	10	4	0	9	0	0	9'514'056	6'620'000	19'990'000	565'709
<b>Zürich</b>	Feldeggstrasse 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'948'000	7'017'510	21'590'000	607'259
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	8	0	0	0	35	0	981	9'921'000	10'739'231	16'870'000	436'816
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	2'804'463	5'820'000	173'821
<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'660'000	9'056'439	25'430'000	762'353
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>468'128</b>	<b>318</b>	<b>769</b>	<b>1'796</b>	<b>1'474</b>	<b>363</b>	<b>4'541</b>	<b>307</b>	<b>16'907</b>	<b>1'400'965'771</b>	<b>1'359'004'474</b>	<b>2'082'360'000</b>	<b>82'376'893</b>

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>						Kommerzielle Nutzungsfächen in m <sup>2</sup>		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			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					
Angefangene Bauten	Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29								26'827'000	0	26'827'000	0	
	Regensdorf	Hardstrasse 6, 8								27'488'000	0	27'488'000	0	
	Zürich	Saumackerstrasse 54, 56								8'780'000	0	9'262'000	128'932	
	<b>Total angefangene Bauten</b>										<b>63'095'000</b>	<b>0</b>	<b>63'577'000</b>	<b>128'932</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	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									0	0	0	0	
	<b>Angefangene Bauten</b>									63'095'000	0	63'577'000	128'932	
	<b>Fertige Bauten</b>									1'400'965'771	1'359'004'474	2'082'360'000	82'376'893	
	<b>Miteigentumsanteile</b>									0	0	0	0	
	<b>Total</b>									<b>1'464'060'771</b>	<b>1'359'004'474</b>	<b>2'145'937'000</b>	<b>82'505'825</b>	

<sup>1)</sup>Die Angaben zu den Mietereinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe: Regensdorf, Hardstrasse 6, 8 per 24. September 2020

Verkäufe: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1995	52.50	5.5 <sup>1)</sup>	5.7 <sup>1)</sup>	953.55	310'183
1996	54.00	5.7 <sup>1)</sup>	3.7 <sup>1)</sup>	935.20	309'329
1997	52.50	5.6 <sup>1)</sup>	4.0 <sup>1)</sup>	920.00	350'678
1998	49.00	5.3 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>	927.20	407'538
1999	48.50	5.2 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>	934.85	454'338
2000 <sup>2)</sup>	47.50	4.85	5.02	935.26	429'217
2001	48.00	4.87	5.38	937.14	433'365
2002	49.00	4.97	4.83	932.14	482'537
2003	49.00	4.99	3.06	910.52	547'537
2004	46.00	4.81	4.99	913.10	560'037
2005	44.00	4.60	4.94	916.35	575'037
2006	46.00	4.78	5.81	921.81	585'037
2007	45.00	4.65	5.23	926.20	581'997
2008	45.00	4.63	5.27	930.16	665'775
2009	45.00	4.61	5.54	937.02	675'775
2010	45.00	4.49	7.04	957.98	740'012
2011	45.00	4.34	8.22	991.72	763'479
2012	44.00	4.10	8.12	1'028.24	773'479
2013	44.00	3.99	7.27	1'059.04	773'479
2014	42.00	3.76	5.45	1'074.81	808'797
2015	42.00	3.61	8.32	1'122.27	838'797
2016	42.00	3.49	7.17	1'160.75	941'909
2017	42.00	3.35	7.88	1'210.22	1'269'584
2018	42.00	3.23	7.37	1'257.38	1'299'584
2019	42.00	3.14	6.41	1'296.02	1'378'821
2020	42.00	3.05	6.37	1'336.62	1'398'821

<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.

**Eckdaten**

	31.12.2020	31.12.2019
Gesamtvermögen	555'472'689	558'820'923
Marktwerte fertige Bauten	543'060'000	558'478'000
Nettovermögen	511'963'863	511'630'987
Anzahl Ansprüche	381'366	381'366
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'296.45	1'293.57
Ausschüttung pro Anspruch	46.00	48.00

**Kennzahlen<sup>1)</sup>**

	31.12.2020	31.12.2019
Mietausfallquote	6.87%	8.60%
Fremdfinanzierungsquote	3.68%	5.19%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.29%	84.62%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.19%	0.20%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.21%	0.22%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.64%	5.07%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.40%	4.82%
Ausschüttungsrendite	3.43%	3.58%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	103.20%	105.91%
Anlagerendite	3.78%	5.23%

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

**Valoren-Nr.**  
**ISIN-Code**

2.048.822  
CH0020488224

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
<b>Käufe</b>	
Zug, Bahnhofstrasse 2 (STWE-Anteil 125/1000)	4'150'000
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Dufourstrasse 21, 23	1'593'000
Basel, Hochstrasse 31	113'000
Genève, Rue Richard-Wagner 1	127'000
Volketswil, Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	862'000
Zürich, Hohlstrasse 612	110'000
Zürich, Hohlstrasse 614	244'000
Diverse	81'000
<b>Total Investitionen 2020</b>	<b>7'280'000</b>
<b>Verkäufe</b>	
Biel, General-Dufour-Strasse 12, 16	2'000'000
Zürich, Zeltweg 63	26'100'000
<b>Total Desinvestitionen 2020</b>	<b>28'100'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2020 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 543'060'000 (Vorjahr CHF 558'478'000). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.7% (Vorjahr 2.7%) und 3.9% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3% (Vorjahr 3.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2020 auf CHF 1'296.45 (Vorjahr CHF 1'293.57) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Es erfolgte keine Emission im Geschäftsjahr.  
Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 26'304'327 und ist damit um 3.8% höher als im Jahr 2019. Die Zunahme ist zum einen auf den Erwerb von drei Liegenschaften im Jahr 2019 zurückzuführen, die 2020 erstmals über ein ganzes Jahr erfolgswirksam waren. Zum anderen wirkt sich die Neuvermietung einer Liegenschaft nach Sanierung positiv aus.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 6.87% des Soll-Mietertrags gegenüber 8.60% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'807'522 (Vorjahr CHF 2'179'525). Aufgrund zahlreicher Vermietungen konnte die Mietzinsausfallquote gesenkt werden – dies trotz den gewährten Mietzinserrlassen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie in Höhe von rund CHF 285'000, was ca 1.1% des Soll-Mietertrags entspricht.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden und tieferen Zinsen um CHF 67'887 auf CHF 298'772 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'890'117 (Vorjahr CHF 1'800'418) und machte somit 7.7% (Vorjahr 7.8%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'250'446 (Vorjahr CHF 2'941'780) bzw. 13.2% (Vorjahr 12.7%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung  
Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert 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**

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>			
Basel, Hochstrasse 31	1'994'000	157'000	1'837'000
Genève, Rue Richard-Wagner 1	354'000	260'000	94'000
Zug, Bahnhofstrasse 2	500'000	15'000	485'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2020</b>	<b>2'848'000</b>	<b>432'000</b>	<b>2'416'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2020 beträgt CHF 16'999'518. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 4'605'982) steht ein Betrag von CHF 21'605'501 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 46.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 48.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.43% (Vorjahr 3.58%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.78% (Vorjahr 5.23%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2020 CHF	2019 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>12'412'689</b>	<b>342'923</b>
Flüssige Mittel	387'823	182'587
Kurzfristige Forderungen	12'024'866	160'336
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>543'060'000</b>	<b>558'478'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>543'060'000</b>	<b>558'478'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	543'060'000	558'478'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>555'472'689</b>	<b>558'820'923</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>43'508'827</b>	<b>47'189'936</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	508'983	602'890
Rechnungsabgrenzungen	2'564'844	51'046
Hypothekarschulden	20'000'000	29'000'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	20'435'000	17'536'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>511'963'863</b>	<b>511'630'987</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	381'366	312'967
Veränderungen im Berichtsjahr	0	68'399
Stand am Ende der Berichtsperiode	381'366	381'366
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'342.45</b>	<b>1'341.57</b>
Ausschüttung	46.00	48.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'296.45</b>	<b>1'293.57</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>44.58</b>	<b>45.32</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	511'630'987	414'038'669
Zeichnungen	0	87'205'455
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-18'305'568	-15'022'416
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	18'638'444	25'409'279
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	511'963'863	511'630'987

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2020 CHF	2019 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>24'671'022</b>	<b>23'221'798</b>
Soll-Mietertrag	26'304'327	25'351'138
Minderertrag Leerstand	-1'787'598	-2'152'658
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-19'924	-26'867
Übrige Erträge aus Liegenschaften	174'217	50'186
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5'140'564</b>	<b>-4'742'198</b>
Instandhaltung	-1'890'117	-1'800'418
Instandsetzung	-3'250'446	-2'941'780
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'960'894</b>	<b>-1'792'176</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-95'074	-71'155
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-231'776	-240'733
Delkredere	0	0
Versicherung	-244'881	-234'258
Bewirtschaftungshonorare	-758'729	-743'801
Vermietungs- und Insertionskosten	-108'869	-79'488
Übriger operativer Aufwand	-163'548	-125'360
Steuern und Abgaben	-358'017	-297'382
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>17'569'564</b>	<b>16'687'425</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>34'193</b>	<b>288'808</b>
Aktivzinsen	8'938	0
Aktivierte Bauzinsen	8'269	106'149
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	16'987	182'659
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-298'772</b>	<b>-366'658</b>
Hypothekarzinsen	-298'772	-366'658
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-305'468</b>	<b>-267'086</b>
Vergütung Geschäftsführung	-135'423	-131'200
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-76'235	-60'420
Übriger Verwaltungsaufwand	-93'810	-75'467
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>940'788</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	940'788
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>16'999'518</b>	<b>17'283'277</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-2'289'449</b>	<b>467'002</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-2'289'449	467'002
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>14'710'070</b>	<b>17'750'279</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>3'928'374</b>	<b>7'659'000</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	6'827'374	10'459'000
Veränderung latente Steuern	-2'899'000	-2'800'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>18'638'444</b>	<b>25'409'279</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'999'518	17'283'277
Vortrag des Vorjahres	4'605'982	5'628'274
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>21'605'501</b>	<b>22'911'550</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-17'542'836	-18'305'568
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>4'062'665</b>	<b>4'605'982</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			1- und 1/2- Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2- Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2- Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2- Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen							
<b>Aarau</b>	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1	0	10	0	1'194	7'250'000	7'073'000	8'470'000	376'418
<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	2	1'442	4'375'000	4'621'000	8'330'000	376'230
<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696	0	0	0	0	0	100	0	1'361	7'803'000	10'396'000	12'930'000	529'679
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118	0	2	1	0	0	0	0	220	5'006'000	2'934'000	5'330'000	172'248
<b>Basel</b>	Hochstrasse 31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'454	6'049'000	7'230'000	4'310'000	104'001
<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'569	13'068'000	16'659'000	13'850'000	584'435
<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7	0	0	0	0	0	0	51	4	1'838	12'067'000	14'759'607	13'290'000	610'554
<b>Bern</b>	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'000'000	14'660'000	486'700
<b>Bern</b>	Sulgeneckstrasse 19, 19a	8'557	0	0	0	0	0	0	0	7'428	47'249'000	32'910'000	47'580'000	2'050'560
<b>Biel</b>	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	0	685	3'480'000	3'200'000	4'870'000	249'757
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'598	9'459'000	5'954'500	13'090'000	481'256
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'572	5'441'000	5'084'000	5'530'000	329'604
<b>Genève</b>	Chemin Louis-Dunant 19	782	0	0	0	0	0	13	0	1'213	5'720'000	3'542'061	5'880'000	247'336
<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1'898	10'092'500	9'461'000	12'800'000	665'355
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'455	7'222'000	5'543'800	13'130'000	552'710
<b>Lausanne</b>	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0	0	83	1	3'687	16'295'000	15'216'938	16'270'000	814'226
<b>Pully</b>	Avenue C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'548'000	16'205'973	19'360'000	1'033'000
<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956	0	0	0	0	4	49	0	2'196	15'115'000	9'365'700	19'080'000	843'338
<b>Thun</b>	Bälliz 60, 60a	1'532	0	3	4	4	0	0	0	2'288	18'816'000	31'500'000	29'520'000	1'282'924
<b>Volketswil</b>	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885	0	0	0	0	0	222	8	12'514	25'224'000	39'602'990	34'130'000	2'167'230
<b>Wil</b>	Obere Bahnhofstrasse 38	896	0	1	0	1	0	3	0	1'942	9'885'000	5'016'400	10'570'000	469'186
<b>Winterthur</b>	Zürcherstrasse 37-41	2'000	0	0	0	0	0	1	0	4'420	13'617'000	17'315'020	13'610'000	740'197
<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	768	0	0	1	0	0	12	0	2'429	26'084'000	19'531'000	28'290'000	1'072'395
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Strasse 9	173	0	0	0	0	0	2	1	551	4'847'000	3'280'000	5'810'000	225'123
<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'417	13'918'000	18'950'000	22'090'000	955'597
<b>Zürich</b>	Brandschenkestrasse 178	2'033	0	0	0	0	0	64	1	4'220	16'205'000	14'096'412	17'940'000	852'570
<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566	0	0	0	0	0	12	0	742	2'983'100	4'980'000	5'030'000	181'506
<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 612	1'388	0	0	0	0	0	24	0	4'561	21'725'000	20'450'000	30'700'000	1'213'238
<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281	0	0	0	0	0	60	0	6'830	39'257'000	28'900'000	52'370'000	2'380'512
<b>Zürich</b>	Morgartenstrasse 6, 10	862	0	2	2	0	0	5	1	1'721	22'823'000	15'550'000	25'560'000	833'015
<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'207	14'858'000	10'129'970	19'090'000	804'507
<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'370'000	9'590'000	361'536
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>42'945</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>13</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>855</b>	<b>23</b>	<b>84'122</b>	<b>451'813'600</b>	<b>409'828'371</b>	<b>543'060'000</b>	<b>24'046'943</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 Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	<b>Total angefangene Bauten</b>									0	0	0	0
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									0	0	0	0
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>									0	0	0	0
	<b>Fertige Bauten</b>									451'813'600	409'828'371	543'060'000	24'046'943
	<b>Miteigentumsanteile</b>									0	0	0	0
	<b>Total</b>									<b>451'813'600</b>	<b>409'828'371</b>	<b>543'060'000</b>	<b>24'046'943</b>

<sup>1</sup>Die Angaben zu den Mietereinheiten basieren auf den Mietverträgen. Sie können sich deshalb über die Jahre verändern.

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe: Zug, Bahnhofstrasse 2 (STWE-Anteil 125/1000) per 13. November 2020

Verkäufe: Zürich, Zeltweg 63 per 1. September 2020  
 Biel, General-Dufour-Strasse 12, 16 per 31. Dezember 2020

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1999				1'000.00	
2000 <sup>1)</sup>	52.50	4.99	14.36	1'035.93	40'484
2001	53.00	4.88	5.90	1'043.98	57'122
2002	53.00	4.84	7.42	1'069.74	73'131
2003	48.00	4.28	2.08	1'047.94	95'331
2004	48.00	4.38	4.86	1'050.99	119'331
2005	52.00	4.71	5.56	1'053.58	124'331
2006	54.00	4.88	6.28	1'064.27	130'331
2007	51.00	4.56	5.51	1'075.48	123'631
2008	51.00	4.53	5.07	1'079.17	123'631
2009	56.00	4.95	5.65	1'084.43	129'631
2010	54.00	4.64	7.21	1'108.61	135'631
2011	56.00	4.57	10.53	1'169.38	160'171
2012	60.00	4.80	6.93	1'190.39	175'171
2013	54.00	4.22	7.53	1'226.00	187'171
2014	52.00	4.13	2.60	1'205.82	210'004
2015	52.00	4.07	5.97	1'225.76	210'004
2016	52.00	4.08	3.92	1'221.83	210'004
2017	52.00	4.01	6.03	1'243.49	302'994
2018	48.00	3.63	6.39	1'274.95	312'967
2019	48.00	3.58	5.23	1'293.57	381'366
2020	46.00	3.43	3.78	1'296.45	381'366

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

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	2020 CHF	2019 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	224'657	222'432
<b>Total Aktiven</b>	<b>224'657</b>	<b>222'432</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	22'433	20'230
Ertragsüberschuss	2'224	2'202
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>224'657</b>	<b>222'432</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember</b>	2020 CHF	2019 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	2'224	2'202
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'224</b>	<b>2'202</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>2'224</b>	<b>2'202</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2020 CHF	2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'224	2'202
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>2'224</b>	<b>2'202</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal

## **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 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 36-43), für das am 31. Dezember 2020 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 2020 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.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

#### **Deloitte AG**

Alexander Kosovan  
Zugelassener Revisionsexperte  
Leitender Revisor

Severin Holder  
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2021

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

<b>Auftrag</b>	Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung erstmals von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2020 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 140 Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal und 32 Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal. Drei Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal werden per 31.12.2020 «at cost» geführt.
<b>Bewertungsstandard</b>	JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.
<b>Rechnungslegungsstandard</b>	Entsprechend den Anweisungen der Anlagestiftung Pensimo erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.
<b>Definition Marktwert</b>	<p>Als Marktwert gilt der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.</p> <p>Transaktionskosten, üblicherweise bestehend aus Maklerprovisionen, Transaktionssteuern sowie Grundbuch- und Notarkosten, bleiben bei der Bestimmung des Marktwertes unberücksichtigt. Der Marktwert wird nicht um die beim Erwerber bei einem Verkauf anfallenden Transaktionskosten korrigiert. Dies entspricht der Schweizer Bewertungspraxis.</p>
<b>Bewertungsmethode</b>	<p>JLL bewertete die Bestandesliegenschaften mit der Discounted-Cashflow-Methode (DCF-Methode). Dabei wird das Ertragspotenzial einer Liegenschaft auf der Basis zukünftiger Einnahmen und Ausgaben ermittelt. Die resultierenden Zahlungsströme entsprechen den aktuellen sowie prognostizierten Netto-Cashflows nach Abzug aller nicht auf den Mieter umlagefähigen Kosten (vor Steuern und Fremdkapitalkosten). Die jährlichen Zahlungsströme werden auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Der dazu verwendete Zinssatz orientiert sich an der Verzinsung langfristiger, risikofreier Anlagen, wie beispielsweise einer 10-jährigen Bundesobligation und einem spezifischen Risikozuschlag. Dieser berücksichtigt Marktrisiken und die damit verbundene höhere Illiquidität einer Immobilie gegenüber einer Bundesobligation. Die Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze werden nach Makro- und Mikrolage sowie nach Immobiliensegment variiert.</p> <p>Die Marktwertermittlung von Objekten, die vollständig oder teilweise leer stehen, erfolgt unter der Annahme, dass deren Neuvermietung eine gewisse Zeit in Anspruch nimmt. Mietausfälle, mietfreie Zeiten und andere Anreize für neue Mieter, die den zum Bewertungsstichtag marktüblichen Formen entsprechen, sind in der Bewertung berücksichtigt.</p>
<b>Bewertungsergebnis</b>	Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2020 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (140 Liegenschaften)	CHF	2'082'360'000
Total Liegenschaften im Bau (3 Liegenschaften), «at cost»	CHF	63'577'000
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal</b>	<b>CHF</b>	<b>2'145'937'000</b>

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2019 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 112'076'300 oder +5.5% (2019, 142 Liegenschaften: CHF 2'033'860'700). Die innere

Wertveränderung der Liegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (140 Liegenschaften), beträgt +3.6% und ist hauptsächlich auf gesunkene Diskontierungszinssätze zurückzuführen ( $\emptyset$  -16 Basispunkte).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2020 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.84% (Bandbreite: 2.15%–3.45%). In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert und eine neue Liegenschaft im Bau hinzugekauft (Regensdorf, Hardstrasse). Zwei weitere Liegenschaften werden per 31.12.2020 «at cost» geführt (Dübendorf, Am Stadtrand und Zürich, Saumackerstrasse).

JLL schätzte per 31. Dezember 2020 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (32 Liegenschaften)	CHF	543'060'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal</b>	<b>CHF</b>	<b>543'060'000</b>

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2019 entspricht dies einer Wertabnahme von CHF 15'418'000 oder -2.8% (2019, 34 Liegenschaften: CHF 558'478'000). Die innere Wertveränderung auf den Liegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Proreal befanden (32 Liegenschaften), beträgt +0.8% und ist hauptsächlich auf tiefere Investitionskosten und leicht höhere Diskontierungszinssätze zurückzuführen ( $\emptyset$  +9 Basispunkte). Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2020 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal beträgt 3.25% (Bandbreite: 2.70%–3.85%). In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften veräussert (Zürich, Zeltweg und Biel, General-Dufour-Strasse) und keine neue Liegenschaft hinzugekauft. Per 31.12.2020 werden keine Liegenschaften «at cost» geführt.

#### **Einfluss des Coronavirus (Covid-19) auf den Schweizer Immobilienmarkt**

Der Ausbruch des neuen Coronavirus (Covid-19), der seit dem 11. März 2020 durch die Weltgesundheitsorganisation (WHO) zur «Globalen Pandemie» erklärt wurde, hat viele Aspekte des täglichen Lebens und der globalen Wirtschaft beeinträchtigt. Die Immobilienmärkte sind durch geringere Transaktionsaktivitäten und zum Teil durch geringere Liquidität geprägt. Für den Schweizer Immobilienmarkt sind wir jedoch der Ansicht, dass zum Zeitpunkt der Bewertung eine ausreichende Menge an relevanten Marktinformationen vorhanden ist, auf die sich die Marktwertbeurteilung des Portfolios stützen lässt. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben könnte, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertungen.

#### **Unabhängigkeit und Zweckbestimmung**

Im Einklang mit der Geschäftspolitik von JLL erfolgte die Bewertung der Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo unabhängig und neutral. Sie dient lediglich dem vorgängig genannten Zweck. JLL übernimmt keine Haftung gegenüber Dritten.

Die Vergütung für die Bewertungsleistungen erfolgt unabhängig vom Bewertungsergebnis und basiert auf einheitlichen Honoraransätzen pro Liegenschaft.

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Schneider MRICS  
Senior Vice President

Sabrina Läderach MRICS  
Vice President



# Anhang

## 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 5. April 2018
- Statuten vom 17. Januar 2014
- Reglement vom 5. April 2018
- Anlagerichtlinien vom 17. Dezember 2018
- Organisationsreglement vom 28. November 2019

### Prospekt

Prospekt vom Januar 2021

### 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 zu Änderungen der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

**Stiftungsrat**

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

Ständeratspräsident Alex Kuprecht, Pfäffikon SZ, Präsident  
Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident, bis 7. April 2020  
Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident, seit 7. April 2020  
Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG, seit 7. April 2020  
Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post  
Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit  
Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur  
Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG, bis 7. April 2020  
Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung  
David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank  
Fabio Strinati, Zollikofen, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern  
Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

**Anlagekommission**

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens an die Anlagekommission delegiert.

**Zusammensetzung Anlagekommission**

Richard Hunziker, St. Gallen, Präsident, bis 7. April 2020

Othmar Stöckli, Zug, Präsident, seit 7. April 2020

Michel Gut, Lausanne

Andi Hoppler, Zürich

Andreas Kressler, Binningen

Roland Stockmann, Zürich, bis 7. April 2020

Nigel G. Volkart, Meilen

**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<sub>ISA</sub>(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.25% und für die Anlagegruppe Proreal 0.21%.

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

Deloitte AG ist die Revisionsstelle der Anlagestiftung Pensimo. Die Revisionsstelle wird jeweils jährlich von der Anlegerversammlung gewählt.

**Aufsichtsbehörde**

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

**Schätzungsexperten**

Die Schätzungsexperten Daniel Schneider und Sabrina Läderach, Jones Lang LaSalle AG Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

**Compliance Officer**

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli von schochauer ag, Rechtsanwälte in St. Gallen, ausgeübt.

## Anleger

Beteiligungsverhältnisse  
per 31. Dezember 2020

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der Eternit AG	52'206	7'984
Pensionskasse der Rigips AG	5'439	1'384
Pensionskasse der Fixit AG	7'983	1'253
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	127'000	16'700
Holcim Pension Fund	117'734	22'710
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'214	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	–
Pensionskasse Vigier	34'063	4'291
HIAG Pensionskasse	44'240	3'021
Leica Pensionskasse	61'729	12'411
Pensionskasse JURA	10'990	2'081
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	11'058	211
Pensionskasse Stadt Zürich	86'008	27'572
Luzerner Pensionskasse	14'798	601
GEMINI Sammelstiftung	93'972	2'057
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	4'050	–
Pensionskasse Post	–	86'924
IST Investmentstiftung	80'740	1'881
Clariant-Pensionsstiftung	30'017	10'993
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	48'540	2'485
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	81'988	10'959
Pensionskasse der PwC	16'429	17'423
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	91'667	–
Zuger Pensionskasse	22'429	6'646
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	70'433	20'096
Pensionskasse der Stadt Biel	16'932	4'891
Pensionskasse der Stadt Luzern	8'887	2'562
Pensionskasse der Stadt Olten	3'049	892
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'159	1'198
Pensionskasse der Stadt Aarau	4'727	1'348
Pensionskasse Graubünden	6'887	1'998
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'146	618
Pensionskasse der C&A Gruppe	15'616	4'162
Pensionskasse Uri	7'684	2'217
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	6'781	1'927
Orell Füssli Stiftung	18'094	5'254
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'280	1'857
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	5'339	1'369
Veska Pensionskasse	26'424	7'647
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	4'616
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	8'297
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'089	2'390
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	–	12'330
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	59'237	41'069
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'398'821</b>	<b>381'366</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.

#### Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Daniel Schneider und Sabrina Läderach von der Firma Jones Lang LaSalle 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. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.2% (Vorjahr 2.4%) und 3.5% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.8% (Vorjahr 3.0%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.7% (Vorjahr 2.7%) und 3.9% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.3% (Vorjahr 3.2%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 32 und 33) 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 Anlagentätigkeit, 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 2020

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	254'290	0.01	387'823	0.07
Forderungen	3'025'916	0.14	12'024'866	2.16
Immobilien Schweiz	2'145'937'000	99.85	543'060'000	97.77
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'149'217'206</b>	<b>100.00</b>	<b>555'472'689</b>	<b>100.00</b>

**Geografische Allokation**

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	36%	44%
Ostschweiz	10%	6%
Innerschweiz	5%	5%
Nordwestschweiz	24%	12%
Bern	8%	18%
Südschweiz	–	–
Genfersee	14%	12%
Westschweiz	3%	3%
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Derivative Finanzinstrumente** Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

**Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen**

Mit Bezug auf Art. 40 ASV kann festgestellt werden: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.

**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 sofortige Weiterplatzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betrug die angewandte Ausgabekommission 0.2% bei einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'193'969 (Vorjahr CHF 1'124'941) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 305'468 (Vorjahr CHF 267'086) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 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 547'665 (Vorjahr CHF 540'644) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 135'423 (Vorjahr CHF 131'200) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des 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 31.12.2019 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
15.04.2020–15.05.2020	0.35%	18'100'000		18'100'000	0
30.11.2020–31.12.2020	0.35%	0	9'100'000	1'400'000	7'700'000
15.12.2020–16.01.2021	0.35%	4'200'000	80'900'000	56'500'000	28'600'000
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%	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
29.06.2018–30.06.2027	0.95%	5'000'000			5'000'000
29.03.2019–31.03.2028	0.95%	6'000'000			6'000'000
30.08.2019–31.08.2029	0.55%	4'000'000			4'000'000
14.09.2020–14.09.2030	0.50%	4'000'000			4'000'000
		<b>70'800'000</b>	90'000'000	76'000'000	<b>84'800'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.91%</b>				

### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
15.04.2020–15.05.2020	0.35%	8'400'000		8'400'000	0
04.09.2020–09.09.2020	0.35%	600'000	20'100'000	20'700'000	0
29.12.2017–31.08.2021	1.99%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019–31.03.2026	0.80%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019–31.03.2027	0.90%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019–31.03.2028	1.00%	4'000'000			4'000'000
		<b>29'000'000</b>	20'100'000	29'100'000	<b>20'000'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.01%</b>				

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2019 beginnt, stehen für feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Die Anlagegruppe Proreal hat der Anlagegruppe Casareal übergangsmässig ein Darlehen von CHF 9'500'000 zum Zins von 0.35% ausgegeben.

### 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 181'536'343 (Vorjahr CHF 181'536'343) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 84'800'000 (Vorjahr CHF 70'800'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 134'400'697 (Vorjahr CHF 133'850'697) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 20'000'000 (Vorjahr CHF 29'000'000).

### Compliance

---

**Laufende Rechtsverfahren** Es bestehen keine Rechtsverfahren, für welche Rückstellungen bzw. Eventualverpflichtungen zu berücksichtigen wären.

**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 2020 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)