

Anlagestiftung Pensimo

Geschäftsbericht 2021

Organe / Funktionsträger	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal	4
Jahresbericht Anlagegruppe Casareal	5
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	8
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2021 Anlagegruppe Casareal	10
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal	18
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal	19
Jahresbericht Anlagegruppe Proreal	20
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	22
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2021 Anlagegruppe Proreal	24
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal	28
Stammvermögen per 31. Dezember	29
Bericht der Revisionsstelle	30
Bericht der Schätzungsexperten	32
Anhang	35
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

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Othmar Stöckli, Präsident Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Sabrina Läderach, Jones Lang LaSalle 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 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 Gliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtvermögen	2'487'157'961	2'149'217'206
Marktwert fertige Bauten	2'434'340'000	2'082'360'000
Nettovermögen	2'090'147'403	1'928'445'182
Anzahl Ansprüche	1'498'628	1'398'821
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'356.71	1'336.62
Ausschüttung pro Anspruch	38.00	42.00

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	3.71%	3.16%
Fremdfinanzierungsquote	10.22%	4.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.07%	76.59%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.22%	0.23%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.25%	0.25%
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.09%	6.18%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.65%	5.58%
Ausschüttungsrendite	2.72%	3.05%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.36%	105.83%
Anlagerendite	4.35%	6.37%

¹⁾ 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

Käufe	
Basel, Oetlingerstr. 45	2'223'000
Bern, Parkstr. 9	19'317'000
Bern, Kehrgasse 36	5'705'000
Genève, Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 6	40'653'000
Genève, Av. Pictet-de-Rochemont 2	26'834'000
Genève, Rte de Malagnou 39	10'316'000
Genève, Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	23'542'000
Genève, Rue de Neuchâtel 2	13'576'000
Murten, Engelhardstr. 81/83	5'354'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	8'707'000
Spreitenbach, Glattlerweg 7/9/11	13'554'000
Wädenswil, Trubengass 7/9	24'180'000
Zürich, Anna-Heer-Str. 33	3'804'000
Zürich, Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	13'869'000
Zürich, Dachslernstr. 39/41	8'400'000
Zürich, Hohlstr. 52	27'223'000
Zürich, Schwamendingenstr. 75-79	27'133'000
Neubauten	
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	1'301'000
Dübendorf, Am Stadtrand 25-29	5'527'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	7'683'000
Zürich, Saumackerstr. 54/56	5'053'000
Erneuerungen	
Basel, Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	1'251'000
Genève, Av. Wendt 29-33	157'000
Kriens, Lauerzring 1-7/2-6	11'593'000
Nyon, Ch. des Plantaz 34-38	223'000
Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstr. 9/11	738'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	123'000
Diverse	1'632'000
Total Investitionen 2021	309'671'000
Verkäufe	
Konolfingen, Emmentalstr. 29	6'770'000
Total Desinvestitionen 2021	6'770'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'483'826'000 (Vorjahr CHF 2'145'937'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden 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 2.0% (Vorjahr 2.2%) und 3.4% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.7% (Vorjahr 2.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'356.71 (Vorjahr CHF 1'336.62) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 11. Juni 2021 eine Emission von 50'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Zugunsten der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung 46'557 Ansprüche per 1. Oktober 2021 sowie weitere 7'300 Ansprüche gegen bar per 29. Oktober 2021 ausgegeben.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 141'384'843 zu. Im Betrag von CHF 5'413'311 wurden 4'050 Ansprüche von der Pensionskasse der Coutts & Co. AG in Liquidation zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 7.5% auf CHF 91'234'396 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf verschiedene Zukäufe im Jahresverlauf sowie auf die Inbetriebnahme der Liegenschaft Dübendorf, Am Stadtrand 25–29 zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.71% (Mietzinsausfall von CHF 3'380'481) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.16% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'684'884). Die Zunahme beruht auf verschiedenen Gewerbeflächen, die einerseits vor einer Umnutzung zu Wohnen stehen (Nyon, Chemin des Plantaz 34–38) oder weil Mietverträge bestehen, deren Mietbeginn erst im Jahr 2022 erfolgt (Dübendorf, Am Stadtrand 25–29).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei höheren Hypothekarschulden als Folge von verschiedenen Zukäufen um CHF 491'829 auf CHF 1'230'189 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11'494'116 (Vorjahr CHF 9'979'517) und machte somit 12.9% (Vorjahr 12.1%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 11'638'214 (Vorjahr CHF 7'302'485) bzw. 13.1% (Vorjahr 8.9%) 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
Neubauten			
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	25'982'000	1'891'000	24'091'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	48'474'000	35'171'000	13'303'000
Zürich, Saumackerstr. 54/56	16'871'000	13'833'000	3'038'000
Erneuerungen			
Basel, Claragraben 144	175'000	29'000	146'000
Basel, Rudolfstr. 39	150'000	35'000	115'000
Basel, Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	6'314'000	1'614'000	4'700'000
Genève, Av. Wendt 29-33	8'270'000	695'000	7'575'000
Nyon, Ch. des Plantaz 34-38	401'000	246'000	155'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	160'000	0	160'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	155'000	140'000	15'000
Zürich, Aegerstenstr. 36/42	280'000	18'000	262'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2021	107'232'000	53'672'000	53'560'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 56'185'407. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 12'118'739) steht ein Betrag von CHF 68'304'147 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 38.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 42.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.72% (Vorjahr 3.05%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.35% (Vorjahr 6.37%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	3'331'961	3'280'206
Flüssige Mittel	293'644	254'290
Kurzfristige Forderungen	3'038'317	3'025'916
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	2'483'826'000	2'145'937'000
Immobilien	2'483'826'000	2'145'937'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	49'486'000	63'577'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'434'340'000	2'082'360'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'487'157'961	2'149'217'206
Passiven		
Fremdkapital	397'010'558	220'772'024
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'676'064	1'206'918
Rechnungsabgrenzungen	480'591	163'449
Hypothekarschulden	253'500'000	84'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	226'903	9'724'657
Latente Steuern	138'127'000	124'877'000
Nettovermögen	2'090'147'403	1'928'445'182
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'398'821	1'378'821
Veränderungen im Berichtsjahr	99'807	20'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'498'628	1'398'821
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'394.71	1'378.62
Ausschüttung	38.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'356.71	1'336.62
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	37.49	39.69
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'928'445'182	1'844'887'872
Zeichnungen	141'384'843	25'920'400
Rücknahmen	-5'413'311	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-58'750'482	-57'910'482
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	84'481'171	115'547'392
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'090'147'403	1'928'445'182

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	89'052'080	82'505'825
Soll-Mietertrag	91'234'396	84'845'670
Minderertrag Leerstand	-3'312'936	-2'626'779
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-67'545	-58'105
Übrige Erträge aus Liegenschaften	1'198'164	345'039
Unterhalt Immobilien	-23'132'330	-17'282'002
Instandhaltung	-11'494'116	-9'979'517
Instandsetzung	-11'638'214	-7'302'485
Operativer Aufwand	-9'009'022	-7'853'729
Ver- und Entsorgungskosten	-621'684	-546'384
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'150'285	-899'301
Delkredere	0	0
Versicherung	-954'175	-859'947
Bewirtschaftungshonorare	-3'864'046	-3'560'711
Vermietungs- und Insertionskosten	-430'635	-372'441
Übriger operativer Aufwand	-841'794	-674'263
Steuern und Abgaben	-1'146'402	-940'682
Operatives Ergebnis	56'910'728	57'370'094
Sonstige Erträge	544'055	506'553
Aktivzinsen	29	0
Aktivierte Bauzinsen	250'286	453'953
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	293'740	52'600
Finanzierungsaufwand	-2'394'750	-1'546'169
Hypothekarzinsen	-1'230'189	-738'360
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-54'896	-11'162
Baurechtszinsaufwand	-1'109'664	-796'647
Verwaltungsaufwand	-1'133'888	-1'193'969
Vergütung Geschäftsführung	-588'815	-547'665
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-234'768	-283'538
Übriger Verwaltungsaufwand	-310'305	-362'766
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	2'259'262	378'000
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	2'406'763	378'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-147'501	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	56'185'407	55'514'510
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'606'335	10'592
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'606'335	10'592
Realisierter Erfolg	57'791'743	55'525'101
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	26'689'428	60'022'291
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	39'939'428	73'659'291
Veränderung latente Steuern	-13'250'000	-13'637'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	84'481'171	115'547'392
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	56'185'407	55'514'510
Vortrag des Vorjahres	12'118'739	15'354'711
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	68'304'147	70'869'221
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-56'947'864	-58'750'482
Vortrag auf neue Rechnung	11'356'283	12'118'739

Fertige Bauten¹⁾

		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 Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'541'000	4'230'000	165'366
Aarau	Zelglistr. 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'036'000	3'883'000	3'810'000	158'648
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	3'810	0	0	0	6	19	33	11	177	8'100'000	7'663'910	10'460'000	439'948
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12, Querstr. 5	24'691	0	12	70	38	0	96	4	0	25'330'000	27'925'012	47'990'000	1'733'986
Adliswil	Zelgstr. 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'755'000	3'740'000	134'892
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	12'314'787	22'190'000	870'783
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c		0	7	38	38	7	106	2	376	20'142'000	29'902'000	27'100'000	1'538'859
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	5'908'000	8'210'000	332'171
Altdorf	Winkel 3/4/5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	13'063'000	19'650'000	795'897
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'654'000	5'240'000	193'953
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	5'214'000	4'689'000	6'840'000	301'982
Basel	Davidsbodenstr. 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'323'000	7'260'000	243'559
Basel	Hebelstr. 115	518	2	18	5	1	0	0	1	137	5'901'000	4'215'000	10'050'000	349'732
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'168'000	2'150'000	73'080
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'270'000	10'790'000	418'317
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	12'761'000	14'280'000	666'985
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	702	9	0	0	9	3	3	1	189	4'338'000	4'763'000	6'390'000	284'767
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	2'010	1	22	6	2	0	21	1	243	11'402'000	9'479'000	10'210'000	420'121
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	694	12	20	0	1	0	2	0	214	6'650'000	5'715'000	11'710'000	404'809
Basel	Rudolfstr. 39	399	3	1	4	5	0	7	0	36	3'017'000	3'437'000	4'530'000	182'030
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	5'733'000	10'150'000	357'420
Basel	St. Alban-Ring 185-189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'366'000	7'310'000	14'550'000	448'825
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	403	21'211'975	15'672'000	31'920'000	1'090'514
Bellach	Römerstr. 33-37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	10'574'200	13'160'000	618'186
Bern	Bitziusstr. 40	921	0	3	7	1	0	14	0	0	7'168'000	4'230'000	7'470'000	317'703
Bern	Bitziusstr. 42, Beyelerweg 3	1'817	0	2	3	6	5	24	0	0	12'483'000	7'330'000	12'690'000	353'845
Bern	Dorngasse 2-8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'251'000	5'300'000	11'240'000	368'270
Bern	Freiburgstr. 54-58	2'407	1	15	9	8	0	24	0	14	13'517'000	8'013'200	15'350'000	539'814
Bern	Kehrgasse 36	785	0	0	12	0	0	21	2	0	5'705'000	2'450'000	5'680'000	43'808
Bern	Könizstr. 76-82	0	30	12	30	18	0	78	1	10	23'823'000	20'754'500	26'080'000	1'299'762
Bern	Landoltstr. 38	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'000'000	1'400'000	72'598
Bern	Parkstr. 9	900	29	0	6	1	0	35	0	515	19'317'000	6'300'000	19'270'000	139'957
Bern	Rodtmattstr. 92	768	10	0	10	0	0	18	0	247	5'673'000	5'000'000	10'720'000	372'289
Bern	Thunstr. 32-36	1'252	0	1	2	3	2	15	0	1'051	5'998'000	11'525'000	15'530'000	575'977
Bern	Wabernstr. 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'230'192	2'225'000	3'120'000	120'870
Birmensdorf	Breitenstr. 1-7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'013'000	8'455'300	14'500'000	573'410
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	0	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'262'000	870'000	35'334
Birsfelden	Gempenstr. 1-5	5'454	0	11	19	10	0	4	7	0	6'085'500	8'542'000	8'930'000	351'948
Birsfelden	Gempenstr. 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	12	9'282'000	12'830'000	20'960'000	773'818
Birsfelden	Passwangstr. 1-5	7'751	0	18	52	10	0	8	6	0	6'083'000	16'368'000	17'520'000	868'601
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	16'713'000	27'220'000	951'429
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	7'907'000	12'440'000	518'814
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'361'000	12'097'300	10'710'000	451'128
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	14'350'000	21'910'000	822'920
Brugg	Neubrückestr. 15-25	5'502	0	0	44	4	0	38	2	0	4'476'000	12'564'000	12'250'000	544'848
Buchs	Brunnenstr. 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'064'000	15'302'800	21'820'000	876'896
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	15'890'415	19'830'000	842'467
Dietikon	Neumattstr. 12/14	1'590	0	0	2	16	2	32	3	172	13'915'000	8'058'545	14'830'000	488'754
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	2'674	0	24	24	18	0	46	6	1'465	32'900'000	24'000'000	34'240'000	1'049'788
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'440'600	13'275'880	17'830'000	815'235
Effretikon	Büelstr. 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'113'360	4'610'000	176'642
Effretikon	Quellenstr. 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	4'630'000	9'360'000	321'967

		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 Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Ehrendingen	Breitwiesweg 1-5	3'023	0	3	12	9	0	31	3	0	10'682'000	8'611'000	13'780'000	532'350
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	3'109'000	2'481'000	5'260'000	166'349
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	260	20'590'000	18'724'000	32'290'000	1'173'218
Ennetbaden	Badstr. 2-6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'768'000	12'912'000	25'560'000	926'443
Fahrweid	Austr. 15/17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	4'105'950	6'440'000	267'140
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'837'300	4'460'018	8'020'000	291'205
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'063'000	10'490'000	495'220
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	3'335	0	6	15	23	3	71	0	619	18'290'000	14'299'000	26'360'000	1'045'058
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	9'449'000	15'320'000	651'764
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	7'724'200	12'620'000	490'703
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	1'107	0	0	11	35	10	74	1	0	57'702'000	22'210'736	67'640'000	1'881'920
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	419	0	0	3	7	10	0	0	269	26'834'000	11'811'000	26'300'000	698'854
Genève	Av. Wendt 29-33	1'883	15	1	19	13	13	20	0	66	19'792'000	12'608'000	26'210'000	951'958
Genève	Rte de Malagnou 39	221	2	0	1	0	7	3	0	0	10'316'000	3'594'000	10'020'000	250'428
Genève	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3	7	2	0	0	18'056'000	9'725'000	19'910'000	576'930
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	344	0	0	0	6	12	0	0	285	23'542'000	8'597'000	22'840'000	660'563
Genève	Rue de Neuchâtel 2	257	0	0	8	4	2	0	0	211	13'576'000	5'316'000	13'160'000	370'428
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	19'533'402	30'990'000	1'170'948
Gränichen	Mattenstr. 12-20	6'569	6	21	19	20	2	78	2	0	14'023'839	17'943'000	21'440'000	929'820
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	3'875	0	6	12	18	0	36	0	0	15'035'000	10'800'000	15'270'000	645'340
Jona	Schlüsselstr. 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	9'957'000	5'461'700	11'450'000	416'156
Köniz	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7	7	21	0	0	8'966'000	5'357'500	8'940'000	365'754
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'672	8	7	15	17	0	36	0	0	5'433'000	9'066'000	15'550'000	609'010
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	20'598'000	14'046'000	31'240'000	974'388
Langenthal	Marktgasse 35/37	1'302	3	3	3	14	1	55	3	1'659	7'617'000	17'369'900	8'840'000	494'564
Laupen	Eigerweg 6/12	2'907	0	1	15	8	2	26	0	0	2'622'000	5'560'000	7'120'000	349'401
Lausanne	Av. de la Chablère 33/33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'569'550	5'080'000	223'395
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/16/17/18/19/28/29	2'162	0	1	98	123	68	319	0	198	61'534'000	78'870'000	121'370'000	5'057'502
Liestal	Frenkenstr. 20-28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	16'062'000	21'200'000	801'720
Murten	Engelhardstr. 81/83	668	0	0	6	6	0	14	5	0	5'354'000	3'671'900	5'330'000	48'459
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'591'000	11'464'700	22'810'000	939'647
Näfels	Glärnischstr. 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'575'000	3'780'000	173'982
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	10'125'338	10'229'000	12'510'000	648'196
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	5'178	0	0	15	15	0	65	0	1'471	14'128'000	14'454'005	21'350'000	787'878
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	2'380	0	1	1	10	1	22	3	0	6'352'000	5'661'000	9'430'000	385'809
Olten	Aarauerstr. 35	836	0	0	11	11	0	15	1	337	5'740'000	8'561'000	7'490'000	363'162
Opfikon	Farman-Str. 2-6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'557'000	17'500'000	50'040'000	1'785'355
Ostermündigen	Unterdorfstr. 39/41	510	3	3	3	6	1	17	2	0	8'707'000	2'000'000	7'650'000	47'929
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	11'925	4	11	37	30	6	105	0	0	30'712'300	27'542'219	44'380'000	1'868'865
Reinach	Wielandstr. 2-6	0	0	1	8	9	6	24	11	0	10'408'920	9'354'000	11'730'000	596'285
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	9'165'240	15'230'000	581'509
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'197'000	3'900'000	212'995
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	3'880	0	3	18	6	0	30	6	0	5'861'000	7'313'900	6'820'000	358'094
Rüti	Gubelstr. 13	1'190	0	0	5	5	0	11	1	0	2'503'000	2'491'973	2'960'000	138'209
Schlieren	Langackerstr. 24-30	6'319	1	13	25	13	10	44	18	0	21'472'000	15'064'000	39'490'000	1'314'842
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6, Hasenmattstr. 6	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	13'033'000	15'409'980	13'140'000	700'989
Solothurn	Hans Huberstr. 21-27/31-37/37a/37b/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4/4a/4b	13'832	18	12	39	29	10	67	10	656	30'135'700	32'356'240	28'530'000	1'575'198
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	4'742	0	14	13	12	1	30	4	0	8'196'600	11'614'500	11'480'000	521'159
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	9'928'000	11'818'000	22'160'000	830'778
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	2'848	0	2	10	7	0	39	11	0	13'554'000	7'260'000	13'460'000	425'240
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	1'778	0	2	12	4	1	16	0	0	6'577'000	6'393'900	8'490'000	347'205

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23-27/23a/24/25a	6'629	0	2	24	24	1	57	5	64	19'737'612	15'962'200	20'110'000	884'220
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	8'634	0	0	8	6	32	65	1	0	16'235'000	14'692'100	24'300'000	934'283
St. Gallen	Rorschacherstr. 59/61	449	3	0	9	3	0	0	0	439	3'249'000	4'129'600	5'170'000	249'454
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	8	0	16'697'789	19'804'400	22'640'000	1'114'665
Strengelbach	Sonnenrainweg 8-14	2'903	0	6	15	5	0	21	0	0	3'732'000	5'742'000	4'340'000	288'132
Uster	Nossikerstr. 22-28	4'946	0	4	13	9	3	36	7	0	8'118'000	8'700'806	16'190'000	580'067
Uster	Rännelfeldweg 8-12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'743'000	7'040'052	14'550'000	531'478
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'310'025	1'750'000	71'472
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'796'000	3'983'000	6'470'000	308'763
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'500'000	11'851'338	15'580'000	601'519
Wädenswil	Trubengass 7/9	2'248	0	0	15	6	9	34	23	0	24'180'000	11'994'965	24'150'000	263'054
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'410'700	6'648'000	11'990'000	448'563
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	76	18	0	36'854'070	31'301'895	42'360'000	1'534'862
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	9'275	0	6	21	21	8	83	16	0	20'998'000	17'804'231	33'590'000	1'262'054
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	7'144'700	13'470'000	556'420
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	8'569'960	15'720'000	557'835
Wil	Othmarstr. 12/14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'314'100	6'640'000	288'459
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	16'344'975	35'180'000	1'213'801
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'125'000	7'490'000	273'304
Winterthur	Espenstr. 70-74	2'416	1	0	13	8	0	25	1	0	13'880'000	8'700'000	14'820'000	517'893
Winterthur	Espenstr. 73	1'802	0	3	10	1	0	18	2	334	9'183'000	6'240'000	9'840'000	365'003
Winterthur	Euelstr. 66-70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	9'200'025	15'760'000	633'780
Winterthur	Im Geissacker 51/53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	2'804'990	4'790'000	170'659
Winterthur	Langgasse 112-118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	5'684'900	10'470'000	343'500
Winterthur	Oststr. 29/31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'480'000	7'840'000	252'017
Winterthur	Reismühleweg 50/52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'496'389	4'870'000	177'420
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	7'291'226	9'040'000	362'634
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	3'535	0	2	9	11	3	23	0	32	12'120'000	9'799'950	14'310'000	548'954
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'519'970	3'130'000	122'178
Winterthur	Wülfingerstr. 22/24	736	8	9	10	0	0	4	0	158	8'553'000	5'300'000	10'310'000	353'907
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	7'191	0	4	8	20	4	51	4	0	10'927'000	10'451'200	12'750'000	612'419
Wohlen	Steingasse 12/14	3'443	1	17	5	5	2	31	3	0	12'633'000	7'387'000	13'800'000	530'521
Zürich	Ackersteinstr. 1-7/11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'673'000	18'243'820	29'540'000	1'100'961
Zürich	Aegertenstr. 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	2'900'033	6'380'000	152'072
Zürich	Aegertenstr. 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	3'200'000	93'466
Zürich	Aegertenstr. 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'480'018	5'760'000	180'724
Zürich	Althoossteig 7-7b	796	4	3	4	0	0	10	1	0	3'889'783	2'650'000	6'070'000	185'507
Zürich	Badenerstr. 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	8'209'015	19'330'000	532'234
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	3'328	0	0	6	9	9	5	4	0	6'722'000	7'329'905	14'000'000	343'290
Zürich	Bederstr. 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	3'781'088	10'050'000	294'677
Zürich	Bergstr. 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'663'225	6'670'000	178'575
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'222'239	6'580'000	307'645
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	1'922	4	7	5	4	0	8	0	66	13'869'000	5'044'000	13'770'000	320'235
Zürich	Dachslernstr. 39/41	1'221	0	6	6	0	0	0	0	0	8'400'000	2'491'700	7'400'000	155'288
Zürich	Dörflistr. 47	1'217	0	5	10	4	0	9	0	0	9'514'056	6'620'000	20'490'000	538'038
Zürich	Feldeggstr. 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'948'000	7'017'510	21'590'000	634'601
Zürich	Forchstr. 158	803	6	8	0	0	0	35	0	981	9'929'000	10'739'231	16'670'000	416'543
Zürich	Hohlstr. 52	1'414	8	3	12	0	0	26	5	1'249	27'223'000	11'369'970	26'250'000	180'189
Zürich	In der Hub 23/25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	2'804'463	6'190'000	186'298
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	2'094	0	9	20	1	0	24	2	0	27'133'000	8'534'794	27'120'000	258'665
Zürich	Siewerdstr. 10-14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'672'000	9'056'439	26'000'000	826'115
Total fertige Bauten		486'635	360	813	1'940	1'564	408	4'784	388	19'829	1'713'006'343	1'484'500'169	2'434'340'000	88'852'444

			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 Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	Regensdorf	Hardstr. 6/8										35'171'000	0	35'171'000	0
	Zürich	Saumackerstr. 54/56										13'833'000	0	14'315'000	26'524
	Total angefangene Bauten											49'004'000	0	49'486'000	26'524
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile											0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											49'004'000	0	49'486'000	26'524
	Fertige Bauten											1'713'006'343	1'484'500'169	2'434'340'000	88'852'444
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											1'762'010'343	1'484'500'169	2'483'826'000	88'878'968

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Basel, Oetlingerstr. 45	per 01.04.2021
	Bern, Kehrgasse 36	per 01.10.2021
	Bern, Parkstr. 9	per 01.10.2021
	Genève, Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 6	per 01.01.2021
	Genève, Av. Pictet-de-Rochemont 2	per 01.01.2021
	Genève, Rte de Malagnou 39	per 01.01.2021
	Genève, Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	per 01.01.2021
	Genève, Rue de Neuchâtel 2	per 01.01.2021
	Murten, Engelhardstr. 81/83	per 01.10.2021
	Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	per 01.10.2021
	Spreitenbach, Glattlerweg 7/9/11	per 01.01.2021
	Wädenswil, Trubengass 7/9	per 14.07.2021
	Zürich, Anna-Heer-Str. 33	per 15.10.2021
	Zürich, Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	per 01.01.2021
	Zürich, Dachslernstr. 39/41	per 01.01.2021
	Zürich, Hohlstr. 52	per 01.10.2021
	Zürich, Schwamendingenstr. 75-79	per 14.07.2021
Verkäufe:	Konolfingen, Emmentalstr. 29	per 22.07.2021

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 ¹⁾	5.7 ¹⁾	953.55	310'183
1996	54.00	5.7 ¹⁾	3.7 ¹⁾	935.20	309'329
1997	52.50	5.6 ¹⁾	4.0 ¹⁾	920.00	350'678
1998	49.00	5.3 ¹⁾	6.1 ¹⁾	927.20	407'538
1999	48.50	5.2 ¹⁾	6.1 ¹⁾	934.85	454'338
2000 ²⁾	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
2021	38.00	2.72	4.35	1'356.71	1'498'628

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.

Eckdaten

	31.12.2021	31.12.2020
Gesamtvermögen	546'490'732	555'472'689
Marktwerte fertige Bauten	546'300'000	543'060'000
Nettovermögen	511'534'747	511'963'863
Anzahl Ansprüche	379'485	381'366
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'303.97	1'296.45
Ausschüttung pro Anspruch	44.00	46.00

Kennzahlen¹⁾

	31.12.2021	31.12.2020
Mietausfallquote	5.52%	6.87%
Fremdfinanzierungsquote	2.45%	3.68%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.76%	83.29%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.18%	0.19%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.19%	0.21%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.84%	3.64%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.60%	3.40%
Ausschüttungsrendite	3.26%	3.43%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	93.59%	103.20%
Anlagerendite	3.97%	3.78%

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

Valoren-Nr.

2.048.822

ISIN-Code

CH0020488224

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
Käufe	
Keine	
Erneuerungen	
Basel, Hochstr. 31	2'296'000
Zug, Bahnhofstr. 2	617'000
Zürich, Obstgartenstr. 15/19	158'000
Diverse	114'000
Total Investitionen 2021	3'185'000
Verkäufe	
Keine	
Total Desinvestitionen 2021	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2021 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 546'300'000 (Vorjahr CHF 543'060'000). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.6% (Vorjahr 2.7%) und 3.8% (Vorjahr 3.9%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.1% (Vorjahr 3.3%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2021 auf CHF 1'303.97 (Vorjahr CHF 1'296.45) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Rechnungsjahr ist keine Emission erfolgt.

Die IST Investmentstiftung gab ihre Beteiligung von 1'881 Ansprüchen in zwei Schritten per 30. April bzw. 30. Juni 2021 zurück. Durch diese Rücknahmen reduzierten sich die eigenen Mittel im Umfang von CHF 2'438'622.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 25'417'332 und ist damit um 3.4% tiefer als im Jahr 2020. Der Rückgang ist auf den Verkauf der Liegenschaft Zürich, Zeltweg 63, zurückzuführen, welche im Jahr 2020 noch während acht Monaten erfolgswirksam war. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 5.52% des Soll-Mietertrags gegenüber 6.87% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'404'040 (Vorjahr CHF 1'807'522). Der Mietzinsausfall reduzierte sich dank verschiedener Vermietungserfolge und dem Verkauf der Liegenschaft Biel, General-Dufour-Strasse 12/16, die zu 100% im Leerstand war, per Ende 2020.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden um CHF 42'740 auf CHF 256'031 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'607'183 (Vorjahr CHF 1'890'117) und machte somit 6.6% (Vorjahr 7.7%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'490'324 (Vorjahr CHF 3'250'446) bzw. 10.2% (Vorjahr 13.2%) 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
Keine			
Total Verpflichtungen per 31.12.2021	0	0	0

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2021 beträgt CHF 17'841'313. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 4'062'665) steht ein Betrag von CHF 21'903'978 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 44.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 46.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.26% (Vorjahr 3.43%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.97% (Vorjahr 3.78%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	190'732	12'412'689
Flüssige Mittel	147'439	387'823
Kurzfristige Forderungen	43'294	12'024'866
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	546'300'000	543'060'000
Immobilien	546'300'000	543'060'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	546'300'000	543'060'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	546'490'732	555'472'689
Passiven		
Fremdkapital	34'955'985	43'508'827
Kurzfristige Verbindlichkeiten	492'185	508'983
Rechnungsabgrenzungen	52'800	2'564'844
Hypothekarschulden	13'400'000	20'000'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	21'011'000	20'435'000
Nettovermögen	511'534'747	511'963'863
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	381'366	381'366
Veränderungen im Berichtsjahr	-1'881	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	379'485	381'366
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'347.97	1'342.45
Ausschüttung	44.00	46.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'303.97	1'296.45
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	47.01	44.58
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	511'963'863	511'630'987
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	-2'438'622	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-17'542'836	-18'305'568
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	19'552'343	18'638'444
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	511'534'747	511'963'863

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2021 CHF	2020 CHF
Mietertrag netto	24'330'069	24'671'022
Soll-Mietertrag	25'417'332	26'304'327
Minderertrag Leerstand	-1'404'040	-1'787'598
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0	-19'924
Übrige Erträge aus Liegenschaften	316'776	174'217
Unterhalt Immobilien	-4'097'506	-5'140'564
Instandhaltung	-1'607'183	-1'890'117
Instandsetzung	-2'490'324	-3'250'446
Operativer Aufwand	-1'889'299	-1'960'894
Ver- und Entsorgungskosten	-72'700	-95'074
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-172'746	-231'776
Delkredere	0	0
Versicherung	-291'692	-244'881
Bewirtschaftungshonorare	-709'503	-758'729
Vermietungs- und Insertionskosten	-105'768	-108'869
Übriger operativer Aufwand	-140'315	-163'548
Steuern und Abgaben	-396'575	-358'017
Operatives Ergebnis	18'343'263	17'569'564
Sonstige Erträge	67'230	34'193
Aktivzinsen	52'650	8'938
Aktivierte Bauzinsen	491	8'269
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	14'090	16'987
Finanzierungsaufwand	-256'061	-298'772
Hypothekarzinsen	-256'031	-298'772
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-29	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-278'628	-305'468
Vergütung Geschäftsführung	-130'371	-135'423
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-58'862	-76'235
Übriger Verwaltungsaufwand	-89'395	-93'810
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	-34'492	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-34'492	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'841'313	16'999'518
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	181'031	-2'289'449
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	181'031	-2'289'449
Realisierter Erfolg	18'022'343	14'710'070
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'530'000	3'928'374
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'106'000	6'827'374
Veränderung latente Steuern	-576'000	-2'899'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	19'552'343	18'638'444
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'841'313	16'999'518
Vortrag des Vorjahres	4'062'665	4'605'982
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	21'903'978	21'605'501
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-16'697'340	-17'542'836
Vortrag auf neue Rechnung	5'206'638	4'062'665

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1	0	10	0	1'194	7'250'000	7'073'000	8'580'000	398'504
Baden	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	2	1'442	4'375'000	4'621'000	8'440'000	372'532
Basel	Dufourstr. 21/23	1'696	0	0	0	0	0	100	0	1'361	7'709'000	10'396'000	12'880'000	588'059
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	118	0	2	1	0	0	0	0	220	5'006'000	2'934'000	5'430'000	195'710
Basel	Hochstr. 31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'454	6'753'000	7'230'000	6'320'000	4'368
Basel	Holbeinstr. 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'569	13'068'000	16'659'000	13'920'000	616'719
Basel	St. Jakobs-Str. 7	0	0	0	0	0	0	51	4	1'838	12'067'000	14'759'607	13'040'000	608'062
Bern	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'000'000	14'760'000	498'525
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	8'557	0	0	0	0	0	0	0	7'428	47'249'000	32'910'000	47'660'000	2'050'560
Biel/Bienne	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	0	685	3'480'000	3'200'000	4'750'000	203'117
Fribourg	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'598	9'459'000	5'954'500	13'420'000	556'690
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'572	5'441'000	5'084'000	5'240'000	362'524
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	782	0	0	0	0	0	13	0	1'213	5'720'000	3'622'000	6'200'000	287'016
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1'898	10'092'500	9'675'000	11'680'000	642'854
Lausanne	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'455	7'222'000	5'543'800	13'440'000	581'480
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0	0	83	1	3'687	16'295'000	15'216'938	16'090'000	839'439
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'548'000	16'205'973	17'110'000	1'032'350
St. Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	956	0	0	0	0	4	49	0	2'196	15'115'000	9'365'700	19'280'000	862'875
Thun	Bälliz 60/60a	1'532	0	3	4	4	0	0	0	2'288	18'816'000	31'500'000	30'290'000	1'297'326
Volketswil	Müllerenstr. 3	5'885	0	0	0	0	0	222	8	12'514	25'224'000	39'602'990	34'870'000	2'230'227
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	896	0	1	0	1	0	3	0	1'942	9'885'000	5'016'400	10'420'000	501'475
Winterthur	Zürcherstr. 37-41	2'000	0	0	0	0	0	1	0	4'420	13'617'000	17'315'020	13'450'000	725'077
Zug	Bahnhofstr. 2	768	0	0	1	0	0	12	0	2'429	26'700'000	19'531'000	29'060'000	1'053'187
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	173	0	0	0	0	0	2	1	551	4'847'000	3'280'000	5'930'000	223'380
Zürich	Baumackerstr. 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'417	13'918'000	18'950'000	22'500'000	953'992
Zürich	Brandschenkestr. 178	2'033	0	0	0	0	0	64	1	4'220	16'205'000	14'096'412	17'940'000	824'752
Zürich	Hofackerstr. 32	566	0	0	0	0	0	12	0	742	2'983'100	4'980'000	4'660'000	190'851
Zürich	Hohlstr. 612	1'388	0	0	0	0	0	24	0	4'561	21'725'000	20'450'000	32'040'000	1'220'455
Zürich	Hohlstr. 614	2'281	0	0	0	0	0	60	0	6'830	39'165'000	28'900'000	51'850'000	2'364'762
Zürich	Morgartenstr. 6/10	862	0	2	2	0	0	5	1	1'721	22'823'000	15'550'000	26'530'000	848'528
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'207	14'858'000	10'129'970	18'710'000	830'324
Zürich	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'370'000	9'810'000	361'078
Total fertige Bauten		42'945	2	9	13	7	5	855	23	84'122	452'947'600	410'122'310	546'300'000	24'326'798

	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 Nutzungenflächen in m ²	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	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
	Angefangene Bauten									0	0	0	0
	Fertige Bauten									452'947'600	410'122'310	546'300'000	24'326'798
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0
	Total									452'947'600	410'122'310	546'300'000	24'326'798

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

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
1999				1'000.00	
2000 ¹⁾	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
2021	44.00	3.26	3.97	1'303.97	379'485

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

Bilanz per 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	226'903	224'657
Total Aktiven	226'903	224'657

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	24'657	22'433
Ertragsüberschuss	2'247	2'224
Total Stammvermögen	226'903	224'657

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2021 CHF	2020 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'247	2'224
Total Ertrag	2'247	2'224
Ertragsüberschuss	2'247	2'224

Verwendung des Ertragsüberschusses	2021 CHF	2020 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'247	2'224
Total Ertragsüberschuss	2'247	2'224

¹⁾ 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- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Casareal und Proreal, Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens und Anhang (Seiten 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 36-43), für das am 31. Dezember 2021 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 2021 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.

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, 7. März 2022

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

Auftrag	Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2021 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 154 Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal und 32 Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal. Zwei Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal werden per 31.12.2021 «at cost» geführt.
Bewertungsstandard	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.
Rechnungslegungsstandard	Entsprechend den Anweisungen der Anlagestiftung Pensimo erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.
Definition Marktwert	<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>
Bewertungsmethode	<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>
Bewertungsergebnis	Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2021 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (154 Liegenschaften)	CHF	2'434'340'000
Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»	CHF	49'486'000
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal	CHF	2'483'826'000

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2020 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 337'889'000 oder +15.7% (2020, 140 Liegenschaften: CHF 2'145'937'000). Die innere Wertveränderung der Liegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (140 Liegenschaften), beträgt +4.9% und ist hauptsächlich auf gesunkene Diskontierungszinssätze (\emptyset -11 Basispunkte) und auf Arrondierungen bei drei Liegenschaften zurückzuführen.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2021 für die Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge) in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.68% (Bandbreite: 1.95%–3.35%).

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert, 15 Liegenschaften hinzugekauft und bei drei Liegenschaften wurde eine Arrondierung vorgenommen. Zwei Liegenschaften werden per 31.12.2021 «at cost» geführt.

JLL schätzte per 31. Dezember 2021 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (32 Liegenschaften)	CHF	546'300'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal	CHF	546'300'000

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2020 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 3'240'000 oder +0.6% (2020, 32 Liegenschaften: CHF 543'060'000) und ist hauptsächlich auf tiefere Diskontierungszinssätze zurückzuführen (\emptyset -12 Basispunkte).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2021 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal beträgt 3.13% (Bandbreite: 2.60%–3.75%). In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert und keine neue Liegenschaft hinzugekauft. Per 31.12.2021 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 Pandemie kann rasche Änderungen von Handels- und Kreditmarktbedingungen sowie von Mieterbonitäten zur Folge haben. Angesichts der unbekannteren zukünftigen Auswirkungen, die Covid-19 auf den Immobilienmarkt haben kann, da viele Geschäftspraktiken und Verhaltensweisen entweder vorübergehend oder dauerhaft geändert werden müssen, empfehlen wir eine regelmässige Überprüfung der vorliegenden Bewertung.

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.

Zürich, 21. Dezember 2021

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 August 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

Ständerat Alex Kuprecht, Pfäffikon SZ, Präsident

Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident

Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur

Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung

David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank

Fabio Strinati, Zollikofen, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern

Dr. Jürg Tobler, Uetikon am See, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

Othmar Stöckli, Zug, Präsident

Michel Gut, Lausanne

Andi Hoppler, Zürich

Andreas Kressler, Binningen

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 (TERISA(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.25% und für die Anlagegruppe Proreal 0.19%.

**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 2021

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der Eternit AG	53'139	7'984
Pensionskasse der Rigips AG	5'690	1'384
Pensionskasse der Fixit AG	8'268	1'253
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	132'867	16'700
Holcim Pension Fund	121'942	22'710
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'214	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	–
Pensionskasse Vigier	35'281	4'291
HIAG Pensionskasse	44'240	3'021
Leica Pensionskasse	63'629	12'411
Pensionskasse JURA	11'383	2'081
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	11'453	211
Pensionskasse Stadt Zürich	89'981	27'572
Luzerner Pensionskasse	15'482	601
GEMINI Sammelstiftung	97'331	2'057
Pensionskasse Post	–	86'924
IST Investmentstiftung	84'469	–
Clariant-Pensionsstiftung	31'403	10'993
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	50'540	2'485
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	85'776	10'959
Pensionskasse der PwC	17'166	17'423
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	95'902	–
Zuger Pensionskasse	23'465	6'646
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	73'687	20'096
Pensionskasse der Stadt Biel	17'537	4'891
Pensionskasse der Stadt Luzern	9'297	2'562
Pensionskasse der Stadt Olten	3'158	892
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'351	1'198
Pensionskasse der Stadt Aarau	4'896	1'348
Pensionskasse Graubünden	7'205	1'998
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'245	618
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'174	4'162
Pensionskasse Uri	8'039	2'217
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'023	1'927
Orell Füssli Stiftung	18'930	5'254
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'504	1'857
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	5'586	1'369
Veska Pensionskasse	27'524	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	53'857	12'330
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	59'237	41'069
Total Ansprüche	1'498'628	379'485

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 fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.0% (Vorjahr 2.2%) und 3.4% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.7% (Vorjahr 2.8%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.6% (Vorjahr 2.7%) und 3.8% (Vorjahr 3.9%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.1% (Vorjahr 3.3%). 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 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 2021

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	293'644	0.01%	147'439	0.03%
Forderungen	3'038'317	0.12%	43'294	0.01%
Immobilien Schweiz	2'483'826'000	99.87%	546'300'000	99.96%
Gesamtvermögen	2'487'157'961	100.00%	546'490'732	100.00%

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37%	44%
Ostschweiz	8%	5%
Innerschweiz	5%	5%
Nordwestschweiz	22%	13%
Bern	8%	18%
Südschweiz	–	–
Genfersee	17%	12%
Westschweiz	3%	3%
Total	100%	100%

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%, sowohl bei einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger als auch bei einer Sacheinlage. Die beiden Rücknahmen erfolgten mit einer Rücknahmekommission von 0.5% bzw. 0.2%.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'133'888 (Vorjahr CHF 1'193'969) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 278'628 (Vorjahr CHF 305'468) 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 2021 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 588'815 (Vorjahr CHF 547'665) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 130'371 (Vorjahr CHF 135'423) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% zzgl. 7.7% MWST 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 31.12.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
05.01.2021-08.01.2021	0.35%	0	34'000'000	34'000'000	0
08.01.2021-15.01.2021	0.35%	0	14'800'000	14'800'000	0
15.12.2020-16.01.2021	0.35%	28'600'000	101'900'000	36'700'000	93'800'000
22.01.2021-29.01.2021	0.35%	0	17'200'000	17'200'000	0
05.01.2021-29.01.2021	0.35%	0	10'300'000	10'300'000	0
20.01.2021-15.02.2021	0.35%	0	35'750'000	35'750'000	0
29.01.2021-26.02.2021	0.35%	0	30'000'000	30'000'000	0
12.02.2021-15.03.2021	0.35%	0	39'000'000	39'000'000	0
31.05.2021-11.06.2021	0.35%	0	55'000'000	55'000'000	0
14.07.2021-30.07.2021	0.35%	0	51'250'000	51'250'000	0
15.10.2021-29.10.2021	0.35%	0	3'600'000	3'600'000	0
30.11.2021-31.12.2021	0.35%	7'700'000	162'800'000	61'300'000	109'200'000
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
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	3'000'000	500'000		3'500'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	2'000'000			2'000'000
31.08.2021-31.08.2031	2.05%	1'000'000			1'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	0	1'000'000		1'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	0	500'000		500'000
		84'800'000	557'600'000	388'900'000	253'500'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.54%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2020 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2021
31.08.2011-31.08.2021	1.95%	4'000'000		4'000'000	0
15.10.2021-29.10.2021	0.35%	4'000'000		4'000'000	0
31.12.2021-14.01.2022	0.35%	0	14'800'000	13'400'000	1'400'000
29.03.2019-31.03.2026	0.80%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019-01.03.2027	0.90%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019-31.03.2028	1.00%	4'000'000			4'000'000
		20'000'000	14'800'000	21'400'000	13'400'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.91%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2020 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 349'518'059 (Vorjahr CHF 181'536'343) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 253'500'000 (Vorjahr CHF 84'800'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 134'400'697 (Vorjahr CHF 134'400'697) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 13'400'000 (Vorjahr CHF 20'000'000).

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 2021 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch