

Anlagestiftung Pensimo

Geschäftsbericht 2019

Organe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen Casareal	5
Eckdaten / Kennzahlen Proreal	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2019 Anlagegruppe Casareal	14–21
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	22–23
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2019 Anlagegruppe Proreal	24–27
Stammvermögen per 31. Dezember	28
Anhang Geschäftsjahr 2019	29–37
Grundlagen und Organisation	29
Anleger	32
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	33
Erläuterung der Vermögensanlage	34
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	36
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	37
Compliance	37
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	37
Bericht der Revisionsstelle	38–39
Bericht der Schätzungsexperten	40–41
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2019	42–43

Stiftungsrat	Ständerat Alex Kuprecht , Präsident, seit 10. April 2019 Richard Hunziker , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Peter De Angelo , bis 10. April 2019 Martin Durchschlag , bis 10. April 2019 Franz Landolt Christoph Lanz , bis 10. April 2019 Dr. Mariusz Platek Lukas Rohner Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Roland Stockmann Othmar Stöckli Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Ivan Anton , Wüest Partner AG Stefan Meier , Wüest Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Die Mindestgliederung der Vermögens- und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Nettovermögen in CHF	1'844'887'871.97	1'688'655'600.60
Anzahl Ansprüche	1'378'821	1'299'584
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'296.02	1'257.38
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	42.00

Kennzahlen¹⁾

	2019	2018
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.90%	3.25%
Fremdfinanzierungsquote	3.49%	3.59%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.12%	77.60%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.24%	0.24%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.26%	0.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.22%	7.13%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.74%	6.42%
Ausschüttungsrendite	3.14%	3.23%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	103.41%	101.21%
Anlagerendite	6.41%	7.37%

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.819	CH0020488190

Eckdaten

	31.12.2019	31.12.2018
Nettovermögen in CHF	511'630'986.77	414'038'669.09
Anzahl Ansprüche	381'366	312'967
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'293.57	1'274.95
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	48.00	48.00

Kennzahlen¹⁾

	2019	2018
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	8.60%	7.18%
Fremdfinanzierungsquote	5.19%	7.99%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.62%	83.58%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.20%	0.21%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.22%	0.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.07%	6.14%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	4.82%	5.40%
Ausschüttungsrendite	3.58%	3.63%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	105.91%	97.75%
Anlagerendite	5.23%	6.39%

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Proreal	2.048.822	CH0020488224

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Käufe	
Bern, Freiburgstrasse 54, 56, 58	13'517'000
Bern, Könizstrasse 76, 78, 80, 82	23'820'000
Dietikon, Neumattstrasse 12	13'915'000
Genève, Rue Daubin 4	18'056'000
Ittigen, Talgutzentrum 24, 26	15'035'000
Köniz, Tulpenweg 111	8'966'000
Zürich, Saumackerstrasse 54, 56	6'550'000
Neubauten	
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	6'478'000
Erneuerungen	
Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	819'000
Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	102'000
Brügg, Neubrückstrasse 15–25	800'000
Dänikon, Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	731'000
Genève, avenue Wendt 29, 31, 33	410'000
Kriens, Lauerzring 1–7	232'000
Langenthal, Marktgasse 35, 37	1'020'000
Le Lignon, Avenue Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	7'756'000
Murten, Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	214'000
St. Gallen, Achslengut	1'300'000
Diverse	448'000
Total Investitionen 2019	120'169'000
Verkäufe	
Oberembrach, Eigentalstrasse 7, 9	3'915'000
Oberembrach, Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	2'480'000
Zürich, Badenerstrasse 662	6'550'000
Total Desinvestitionen 2019	12'945'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'033'860'700.– (Vorjahr CHF 1'864'485'600.–).

Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.2%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1'296.02 (Vorjahr CHF 1'257.38) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Rahmen einer Vermögensübertragung wurden per 1. April 2019 59'237 Ansprüche zu Gunsten der Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft ausgegeben. Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 31. Mai 2019 eine Emission von 20'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 99'631'419.06 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 4.3% auf CHF 83'741'812.20 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf den Kauf von 7 Liegenschaften im Verlaufe des Jahres 2019 zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.9% (Mietzinsausfall von CHF 2'431'462.92) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.25% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'606'731.03). Die Abnahme beruht bei einem grösseren Wohnungsangebot auf vereinzelten Mietzinsanpassungen und erhöhten Vermarktungsbemühungen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden um CHF 19'630.70 auf CHF 829'255.10 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 9'828'511.87 (Vorjahr CHF 8'948'352.15) und machte somit 12.05% (Vorjahr 11.49%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 6'996'026.51 (Vorjahr CHF 6'129'779.54) bzw. 8.58% (Vorjahr 7.87%) 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

der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	32'840'000	17'216'000	15'624'000
Regensdorf, Baufeld H1	35'874'000	0	35'874'000
Zürich, Saumackerstrasse 54, 56	16'871'000	6'941'000	9'930'000
Erneuerungen			
Basel, Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	546'000	102'000	444'000
Birsfelden, Gempenstrasse 1, 3, 5	230'000	71'000	159'000
Genève, avenue Wendt 29, 31, 33	548'000	410'000	138'000
Kriens, Lauerzring 1-7	736'000	232'000	504'000
Le Lignon, Avenue Lignon 10-13, 16-19, 28, 29	22'260'000	22'196'000	64'000
Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstrasse 9, 11	220'000	93'000	127'000
Rorschach, Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	196'000	100'000	96'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2019	110'321'000	47'361'000	62'960'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019 beträgt CHF 56'001'959.66. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 17'263'233.77) steht ein Betrag von CHF 73'265'193.43 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag mit CHF 42.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 42.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.14% (Vorjahr 3.23%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.41% (Vorjahr 7.37%).

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

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2019 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Käufe	
Bern, Sulgeneckstrasse 19, 19a	47'249'000
Genève, chemin Louis-Dunant 19	5'720'000
Lausanne, Rue du Grand-Pré 4	16'295'000
Erneuerungen	
Basel, Dufourstrasse 21, 23	476'000
Genève, Rue Richard-Wagner 1	133'000
Zürich, Baumackerstrasse 24	125'000
Zürich, Hohlstrasse 612	9'127'000
Zürich, Hohlstrasse 614 (Obsidian)	777'000
Diverse	89'000
Total Investitionen 2019	79'991'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2019	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2019 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 558'478'000.– (Vorjahr CHF 470'690'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.7% (Vorjahr 2.9%) und 3.8% (Vorjahr 4.0%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.4%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2019 auf CHF 1'293.57 (Vorjahr CHF 1'274.95) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. April 2019 wurden im Rahmen einer Vermögensübertragung 41'069 Ansprüche zu Gunsten der Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft und anlässlich einer Sacheinlage 12'330 Ansprüche zu Gunsten der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe ausgegeben.

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 31. Mai 2019 eine Emission von 15'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 87'205'455.05 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 25'351'137.80 und ist damit um 9.08% höher als im Jahr 2018. Die Zunahme ist auf den Erwerb von drei Liegenschaften per 1. April 2019 zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 8.60% des Soll-Mietertrags gegenüber 7.18% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 2'179'525.14 (Vorjahr CHF 1'669'015.01). Die Zunahme stammt im Wesentlichen von längeren Transaktionsleerständen infolge eines grösseren Geschäftsflächenangebots.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden und tieferen Zinsen um CHF 44'068.18 auf CHF 366'658.12 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'800'418.04 (Vorjahr CHF 1'672'823.10) und machte somit 7.75% (Vorjahr 7.71%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'941'779.92 (Vorjahr CHF 2'542'229.39) bzw. 12.67% (Vorjahr 11.72%) 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

der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Basel, Dufourstrasse 21, 23	2'205'000	543'000	1'662'000
Genève, Rue Richard-Wagner 1	354'000	133'000	221'000
Zürich, Hohlstrasse 614 (Obsidian)	1'493'000	896'000	597'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2019	4'052'000	1'572'000	2'480'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2019 beträgt CHF 17'283'276.78. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'628'273.55) steht ein Betrag von CHF 22'911'550.33 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 48.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 48.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.58% (Vorjahr 3.63%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.23% (Vorjahr 6.39%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Geschäftsjahr 2019 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2019 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 28. Februar 2020

Anlagestiftung Pensimo

Ständerat Alex Kuprecht
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2019
CHF2018
CHF

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	990'630.71	724'456.14
Flüssige Mittel	97'799.85	299'831.94
Kurzfristige Forderungen	892'076.06	423'985.65
Rechnungsabgrenzungen	754.80	638.55
Anlagevermögen	2'033'860'700.00	1'864'485'600.00
Immobilien	2'033'860'700.00	1'864'485'600.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	17'216'000.00	10'738'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'016'644'700.00	1'853'747'600.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	2'034'851'330.71	1'865'210'056.14
Passiven		
Fremdkapital	189'963'458.74	176'554'455.54
Kurzfristige Verbindlichkeiten	7'523'786.76	3'566'772.66
Rechnungsabgrenzungen	177'239.58	1'553'452.78
Hypothekarschulden	70'800'000.00	66'700'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	222'432.40	220'230.10
Latente Steuern	111'240'000.00	104'514'000.00
Nettovermögen	1'844'887'871.97	1'688'655'600.60
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'299'584	1'269'584
Veränderungen im Berichtsjahr	79'237	30'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'378'821	1'299'584
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'338.02	1'299.38
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'296.02	1'257.38
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	40.62	41.50
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'688'655'600.60	1'589'796'303.60
Zeichnungen	99'631'419.06	36'306'600.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-54'582'528.00	-53'322'528.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	111'183'380.31	115'875'225.00
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'844'887'871.97	1'688'655'600.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	81'501'422.03	77'819'059.95
Soll-Mietertrag	83'741'812.20	80'301'654.65
Minderertrag Leerstand	-2'339'484.75	-2'554'596.65
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-91'978.17	-52'134.38
Übrige Erträge aus Liegenschaften	191'072.75	124'136.33
Unterhalt Immobilien	-16'824'538.38	-15'078'131.69
Instandhaltung	-9'828'511.87	-8'948'352.15
Instandsetzung	-6'996'026.51	-6'129'779.54
Operativer Aufwand	-7'346'458.76	-6'985'819.41
Ver- und Entsorgungskosten	-492'374.79	-475'463.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-863'409.65	-742'209.08
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-847'578.38	-844'360.00
Bewirtschaftungshonorare	-3'517'308.40	-3'373'560.35
Vermietungs- und Insertionskosten	-386'932.32	-373'748.32
Übriger operativer Aufwand	-393'159.32	-373'294.71
Steuern und Abgaben	-845'695.90	-803'183.70
Operatives Ergebnis	57'330'424.89	55'755'108.85
Sonstige Erträge	537'493.52	215'311.01
Aktivzinsen	1.74	51.53
Aktivierte Bauzinsen	336'029.80	137'166.88
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	201'461.98	78'092.60
Finanzierungsaufwand	-1'713'006.40	-1'477'909.30
Hypothekarzinsen	-829'255.10	-848'885.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'202.30	-2'180.50
Baurechtszinsaufwand	-881'549.00	-626'843.00
Verwaltungsaufwand	-1'124'940.85	-1'083'401.70
Vergütung Geschäftsführung	-540'644.17	-518'482.63
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-205'579.68	-168'008.45
Übriger Verwaltungsaufwand	-378'717.00	-396'910.62
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	971'988.50	521'400.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	971'988.50	521'400.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	56'001'959.66	53'930'508.86
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'718'103.70	4'582'538.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'718'103.70	4'582'538.65
Realisierter Erfolg	57'720'063.36	58'513'047.51
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	53'463'316.95	57'362'177.49
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	60'189'316.95	69'035'177.49
Veränderung latente Steuern	-6'726'000.00	-11'673'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	111'183'380.31	115'875'225.00
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	56'001'959.66	53'930'508.86
Vortrag des Vorjahres	17'263'233.77	17'915'252.91
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	73'265'193.43	71'845'761.77
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-57'910'482.00	-54'582'528.00
Vortrag auf neue Rechnung	15'354'711.43	17'263'233.77

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	Jurastrasse 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'592'000	4'243'000	145'186
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'036'000	4'116'000	3'730'000	159'868
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810	0	0	0	6	19	33	11	160	8'100'000	7'664'000	9'622'000	430'524
Adliswil	Zelgli	24'691	0	12	70	38	0	96	4	0	25'300'640	27'925'200	45'080'000	1'693'664
Adliswil	Zelgstrasse 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'755'000	3'377'000	131'674
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	12'314'800	20'920'000	851'762
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR	0	7	38	38	7	106	2	376	20'141'000	28'471'500	25'890'000	1'516'958
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	5'841'000	7'856'000	321'044
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	12'915'000	19'340'000	775'998
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'620'000	4'737'000	184'836
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	5'200'000	4'645'000	7'380'000	298'744
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'292'000	6'792'000	235'846
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1	0	0	1	139	5'901'000	4'176'000	9'370'000	348'125
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'157'000	2'183'000	74'016
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'201'000	10'590'000	397'067
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	12'639'000	14'290'000	641'105
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	10	0	0	9	3	3	0	189	4'338'000	9'613'000	5'889'000	272'381
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	1	22	4	0	0	25	0	853	7'815'000	8'183'000	8'647'000	337'416
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20	0	1	0	2	0	243	6'650'000	5'661'000	10'380'000	372'767
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3	1	4	5	0	7	0	36	3'006'000	3'405'000	4'422'000	183'119
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	5'679'000	8'953'000	362'522
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'352'000	7'241'000	13'280'000	437'584
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	354	21'211'975	15'525'000	30'180'000	1'111'818
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	10'574'200	12'480'000	609'989
Bern	Bitziusstrasse 40	BR	0	3	7	1	0	14	0	0	7'297'000	4'230'000	6'786'000	274'554
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	BR	0	2	3	6	5	24	0	0	13'777'000	7'330'000	7'748'000	524'123
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'251'000	5'300'000	10'580'000	361'089
Bern	Freiburgstrasse 54, 56, 58	2'407	1	15	9	8	0	26	0	14	13'517'000	8'013'200	14'630'000	390'946
Bern	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	BR	30	12	30	18	0	76	1	10	23'820'000	20'754'500	25'260'000	975'401
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'000'000	1'453'000	71'259
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10	0	10	0	0	18	0	262	5'673'000	5'000'000	9'089'000	355'975
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252	0	1	2	3	2	15	0	1'051	5'998'000	11'525'000	14'920'000	563'124
Bern	Wabernstrasse 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'230'192	2'225'000	3'132'000	112'751
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'013'000	8'455'400	13'650'000	544'000
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'262'000	855'700	34'212
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454	0	11	19	10	0	4	7	0	6'085'500	8'542'000	8'803'000	425'555
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	0	9'282'000	12'830'000	19'690'000	745'424
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751	0	18	52	10	0	8	6	0	6'082'300	16'368'000	17'710'000	896'819
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	16'713'000	26'290'000	973'703
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	7'196'000	11'990'000	504'028
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'373'991	9'976'500	10'520'000	439'343
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	12'839'000	20'420'000	862'886
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	5'502	0	0	44	4	0	40	0	0	4'476'000	11'664'000	11'870'000	537'343
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'064'000	15'227'700	21'760'000	888'754
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	15'890'600	19'800'000	863'466
Dietikon	Neumattstrasse 12, 14	1'590	0	0	2	16	2	32	3	172	13'915'000	8'058'500	14'560'000	363'448
Ecublens	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'440'600	13'275'880	17'290'000	823'390
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'113'400	4'587'000	177'408
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	4'630'000	8'469'000	324'424
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'673'000	8'611'000	11'980'000	480'976
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	2'527'000	2'481'000	3'750'000	169'484
Zwischentotal		157'235	133	341	643	434	69	1'473	105	5'760	438'394'768	448'717'380	627'223'700	25'577'896

		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 Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		157'235	133	341	643	434	69	1'473	105	5'760	438'394'768	448'717'380	627'223'700	25'577'896
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	228	20'557'000	18'724'000	31'370'000	1'152'900
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'747'000	12'912'000	22'910'000	932'511
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	4'106'000	6'060'000	261'327
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'837'300	4'460'000	7'613'000	289'672
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'063'000	10'820'000	477'359
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335	0	6	15	23	3	71	1	590	18'290'000	14'299'000	24'420'000	1'045'217
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	9'391'700	16'110'000	619'188
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	7'724'200	12'270'000	506'407
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	15	1	19	13	13	20	0	66	19'792'000	12'223'000	25'360'000	897'155
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	368	0	0	4	10	6	27	0	0	17'049'000	7'874'000	21'080'000	768'853
Genève	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3	7	2	0	0	18'056'000	9'511'470	18'220'000	420'775
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	19'533'300	29'200'000	1'187'392
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	2	0	14'023'839	18'165'000	19'760'000	897'193
Ittigen	Talgutzentrum 24, 26	3'875	0	6	12	18	0	36	0	0	15'035'000	10'800'000	15'390'000	479'472
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	9'957'000	5'367'900	11'070'000	410'259
Köniz	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7	7	21	0	0	8'966'000	5'357'500	9'285'000	295'113
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	10	2	2	1	43	3	487	4'842'700	8'000'000	5'516'000	316'709
Kriens	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'672	8	7	16	16	0	36	0	0	5'433'000	9'066'000	15'510'000	631'148
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	14'561'000	14'006'000	18'910'000	988'547
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302	3	3	3	14	1	38	0	1'659	7'655'000.00	17'369'900	8'889'000	454'365
Laupen	Eigerweg 6, 12	3'028	0	1	15	8	2	26	0	0	2'629'000	5'560'000	7'591'000	336'575
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'569'550	4'321'000	220'996
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19, 28, 29	2'162	0	1	98	123	68	319	0	198	61'569'000.00	76'464'000	116'790'000	4'821'731
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	15'999'000	20'460'000	793'725
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'591'000	11'464'700	22'480'000	882'030
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'548'000	3'482'000	173'298
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	10'125'338	10'229'000	11'870'000	637'524
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178	0	0	15	15	0	65	0	1'416	14'016'000	14'454'005	21'080'000	928'762
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380	0	1	1	11	0	22	3	0	4'585'000.00	5'832'000	5'716'000	286'296
Olten	Aarauerstrasse 35	836	0	0	11	11	0	15	1	337	5'740'000	8'561'000	6'900'000	366'112
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'557'000	17'500'000	47'800'000	1'745'143
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	37	30	6	105	0	0	30'712'300	27'542'220	39'890'000	1'861'353
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR	0	1	8	9	6	24	11	0	10'408'920	9'354'000	11'030'000	575'923
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000.00	9'165'240	14'770'000	595'055
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'297'000	4'117'000	232'008
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'880	0	3	18	6	0	30	5	0	5'438'000	7'278'100	6'130'000	363'748
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190	0	0	5	5	0	11	1	0	2'503'000	2'491'900	2'952'000	123'653
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	13	25	13	10	53	9	0	21'440'000	15'064'000	36'590'000	1'316'614
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	29	10	67	10	667	30'127'700	32'356'240	30'380'000	1'559'157
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	12'964'064	15'409'980	11'780'000	682'472
Spiez	Kornmatte	4'742	0	14	13	12	1	30	4	0	8'196'600	11'614'500	10'990'000	505'307
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	9'945'000	11'818'000	20'440'000	842'767
St. Gallen	Achslengut	6'629	0	2	24	24	1	57	7	40	19'737'612	15'823'400	20'450'000	889'257
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778	0	2	12	4	1	16	0	0	6'577'000	6'362'500	7'770'000	350'994
St. Gallen	Lehnstrasse 100–104b	8'634	0	0	8	6	32	61	0	0	16'235'000	14'620'000	22'740'000	927'675
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3	0	9	3	0	0	0	449	3'249'000	4'109'300	5'039'000	255'851
St. Gallen	Ullmannstrasse 37a–c, 39a–c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	8	0	16'697'789	19'223'800	20'800'000	1'099'804
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903	0	6	15	5	0	21	0	0	3'732'000	5'782'000	6'108'000	298'486
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946	0	4	13	9	3	35	7	0	8'108'724	8'661'300	16'120'000	576'347
Uster	Rännfeldweg 8, 10, 12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'743'000	7'011'000	13'670'000	533'952
Zwischentotal		359'970	267	638	1'500	1'144	289	3'748	231	14'243	1'071'560'866	1'068'837'085	1'527'242'700	63'392'070

		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
Übertrag		359'970	267	638	1'500	1'144	289	3'748	231	14'243	1'071'560'866	1'068'837'085	1'527'242'700	63'392'070
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'310'000	1'801'000	71'412
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'796'000	3'963'000	7'108'000	329'421
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'500'000	11'851'300	14'690'000	598'244
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'403'700	7'061'000	10'000'000	436'638
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	86	8	0	36'854'070	31'302'000	40'810'000	1'526'315
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275	0	6	21	21	8	83	16	0	20'998'000	17'804'100	32'900'000	1'220'173
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	9'626'700	13'400'000	561'603
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	8'570'000	14'280'000	552'911
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'292'900	6'263'000	285'816
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	16'345'000	33'780'000	1'196'920
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'125'000	6'995'000	238'144
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1	0	13	8	0	26	0	0	13'880'000	8'700'000	14'400'000	513'008
Winterthur	Espenstrasse 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	6'240'000	9'947'000	335'899
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	9'200'000	15'080'000	602'236
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	2'805'000	4'839'000	159'672
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	5'685'000	9'732'000	335'967
Winterthur	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'480'000	7'077'000	255'596
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'496'400	4'548'000	177'522
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	7'291'200	8'559'000	353'177
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535	0	2	9	11	3	24	0	32	12'120'000	9'800'000	13'240'000	542'162
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'520'000	2'918'000	118'632
Winterthur	Wülflingerstrasse 22, 24	736	8	9	10	0	0	4	0	158	8'553'000	5'300'000	9'464'000	344'950
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191	0	4	8	20	4	51	4	0	10'927'000	10'400'000	12'930'000	614'952
Wohlen	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	32	2	0	12'617'000	7'387'000	13'460'000	493'414
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'658'000	18'244'000	28'350'000	1'096'333
Zürich	Aegertenstrasse 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	2'900'000	5'464'000	151'896
Zürich	Aegertenstrasse 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'746'000	95'100
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'480'000	5'054'000	175'865
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	2'650'000	5'856'000	191'518
Zürich	Badenerstrasse 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	8'029'000	17'160'000	548'382
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652	0	0	0	9	9	5	4	0	2'910'000	6'153'800	8'965'000	331'644
Zürich	Bederstrasse 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	3'781'100	9'076'000	292'175
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'663'200	5'466'000	174'360
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'222'300	6'019'000	227'031
Zürich	Dörflistrasse 47	1'217	3	14	16	4	0	13	3	0	9'514'056	6'620'000	18'580'000	585'632
Zürich	Feldeggstrasse 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'948'000	7'017'600	18'470'000	614'294
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	8	0	0	0	35	0	1'017	9'921'000	10'739'300	13'100'000	541'588
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	2'804'500	5'642'000	171'609
Zürich	Saumackerstrasse 54, 56	1'256	0	0	16	0	0	4	0	0	6'941'000	3'750'000	7'423'000	106'217
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'660'000	9'056'400	23'810'000	764'349
Total fertige Bauten		470'518	321	778	1'819	1'473	363	4'567	312	16'989	1'408'427'762	1'361'393'885	2'016'644'700	81'324'847

			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	Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29										17'216'000	0	17'216'000	0
	Total angefangene Bauten											17'216'000	0	17'216'000	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile											0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten											17'216'000	0	17'216'000	0
	Fertige Bauten											1'408'427'762	1'361'393'885	2'016'644'700	81'324'847
	Miteigentumsanteile											0	0	0	0
	Total											1'425'643'762	1'361'393'885	2'033'860'700	81'324'847

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

- Käufe:** Bern, Freiburgstrasse 54, 56, 58 per 1. April 2019
 Bern, Könizstrasse 76, 78, 80, 82 per 1. April 2019
 Dietikon, Neumattstrasse 12, 14 per 1. April 2019
 Genève, Rue Daubin 4 per 17. April 2019
 Ittigen, Talgutzentrum 24, 26 per 1. April 2019
 Köniz, Tulpenweg 111 per 1. April 2019
 Zürich, Saumackerstrasse 54, 56 per 1. Juni 2019
- Verkäufe:** Oberembrach, Eigentalstrasse 7, 9 per 28. Februar 2019
 Oberembrach, Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8 per 28. Februar 2019
 Zürich, Badenerstrasse 662 per 1. Juni 2019

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2019
CHF2018
CHF

	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	342'923.10	439'313.59
Flüssige Mittel	182'586.75	230'006.73
Kurzfristige Forderungen	160'336.35	209'306.86
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	558'478'000.00	470'690'000.00
Immobilien	558'478'000.00	470'690'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	558'478'000.00	470'690'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	0.00
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	558'820'923.10	471'129'313.59
Passiven		
Fremdkapital	47'189'936.33	57'090'644.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	602'890.22	4'693'851.44
Rechnungsabgrenzungen	51'046.11	60'793.06
Hypothekarschulden	29'000'000.00	37'600'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	17'536'000.00	14'736'000.00
Nettovermögen	511'630'986.77	414'038'669.09
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	312'967	302'994
Veränderungen im Berichtsjahr	68'399	9'973
Stand am Ende der Berichtsperiode	381'366	312'967
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'341.57	1'322.95
Ausschüttung	48.00	48.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'293.57	1'274.95
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	45.32	49.11
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	414'038'669.09	392'524'464.95
Zeichnungen	87'205'455.05	12'434'900.00
Rücknahmen	0.00	-33'574.23
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'022'416.00	-15'755'688.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	25'409'278.63	24'868'566.37
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	511'630'986.77	414'038'669.09

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2019 CHF	2018 CHF
Mietertrag Netto	23'221'798.31	21'685'074.39
Soll-Mietertrag	25'351'137.80	23'241'825.15
Minderertrag Leerstand	-2'152'657.74	-1'669'529.70
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-26'867.40	514.69
Übrige Erträge aus Liegenschaften	50'185.65	112'264.25
Unterhalt Immobilien	-4'742'197.96	-4'215'052.49
Instandhaltung	-1'800'418.04	-1'672'823.10
Instandsetzung	-2'941'779.92	-2'542'229.39
Operativer Aufwand	-1'792'175.66	-1'699'410.55
Ver- und Entsorgungskosten	-71'154.90	-72'586.80
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-240'732.97	-234'284.75
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-234'257.50	-211'017.10
Bewirtschaftungshonorare	-743'801.25	-724'502.75
Vermietungs- und Insertionskosten	-79'487.64	-69'524.60
Übriger operativer Aufwand	-125'359.55	-136'776.35
Steuern und Abgaben	-297'381.85	-250'718.20
Operatives Ergebnis	16'687'424.69	15'770'611.35
Sonstige Erträge	288'808.23	57'257.21
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierte Bauzinsen	106'148.88	812.19
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	182'659.35	56'445.02
Finanzierungsaufwand	-366'658.12	-410'726.30
Hypothekarzinsen	-366'658.12	-410'726.30
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-267'086.02	-246'311.18
Vergütung Geschäftsführung	-131'199.53	-120'970.40
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-60'419.73	-43'474.77
Übriger Verwaltungsaufwand	-75'466.76	-81'866.01
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	940'788.00	197'735.29
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	940'788.00	198'700.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-964.71
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'283'276.78	15'368'566.37
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	467'001.85	533'055.56
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	467'001.85	533'055.56
Realisierter Erfolg	17'750'278.63	15'901'621.93
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'659'000.00	8'966'944.44
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	10'459'000.00	11'797'944.44
Veränderung latente Steuern	-2'800'000.00	-2'831'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	25'409'278.63	24'868'566.37
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	17'283'276.78	15'368'566.37
Vortrag des Vorjahres	5'628'273.55	5'282'123.18
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	22'911'550.33	20'650'689.55
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-18'305'568.00	-15'022'416.00
Vortrag auf neue Rechnung	4'605'982.33	5'628'273.55

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	7'498'000	8'212'000	360'440
Baden	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	2	1'442	4'375'000	4'668'000	8'493'000	381'327
Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696	0	0	0	0	0	100	0	1'309	6'847'000	10'298'000	11'290'000	521'058
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118	0	2	1	0	0	0	0	221	5'006'000	2'906'000	6'154'000	245'400
Basel	Hochstrasse 31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'456	6'015'000	7'162'000	3'955'000	141'574
Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'569	13'068'000	16'503'000	13'890'000	500'659
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE	0	0	0	0	0	51	4	1'838	12'067'000	14'622'024	14'030'000	620'917
Bern	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'000'000	15'350'000	520'200
Bern	Sulgeneckstrasse 19, 19a	8'557	0	0	0	0	0	0	0	7'428	47'249'000	32'955'000	46'760'000	1'537'920
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	172	0	0	0	0	0	0	0	1'302	8'890'000	6'320'000	3'479'000	0
Biel	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	0	685	3'480'000	3'200'000	5'450'000	270'571
Fribourg	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'598	9'459'000	5'954'500	13'510'000	605'236
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'572	5'441'000	5'937'800	5'762'000	250'077
Genève	Chemin Louis-Dunant 19	782	0	0	0	0	0	13	0	1'219	5'720'000	3'542'061	6'265'000	147'983
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1'898	10'003'500	9'379'000	13'660'000	610'203
Lausanne	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'441	7'222'000	5'543'800	13'030'000	589'890
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0	0	83	1	3'818	16'295'000	15'216'938	17'340'000	573'329
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'548'000	16'205'973	22'720'000	1'033'000
St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956	0	0	0	0	5	49	0	2'028	15'115'000	9'319'700	18'570'000	825'060
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	0	3	4	4	0	0	0	2'268	18'816'000	31'500'000	27'940'000	1'348'428
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885	0	0	0	0	0	230	0	12'511	25'224'000	39'603'000	32'810'000	2'074'480
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	896	0	1	0	1	0	3	1	1'947	9'885'374	4'991'800	10'540'000	132'816
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	2'000	0	0	0	0	0	1	0	4'420	13'617'000	17'315'000	14'350'000	715'116
Zug	Bahnhofstrasse 2	StWE	0	0	0	0	1	12	0	2'429	21'913'000	19'531'000	25'580'000	1'125'887
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173	0	0	0	0	0	2	1	551	4'847'000	3'280'000	5'709'000	227'982
Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'417	13'918'000	18'950'000	20'990'000	959'139
Zürich	Brandschenkestrasse 178	2'033	0	0	0	0	0	64	1	4'207	16'205'000	14'096'400	18'100'000	814'973
Zürich	Hofackerstrasse 32	566	0	0	0	0	0	12	0	742	2'983'100	4'980'000	5'054'000	179'638
Zürich	Hohlstrasse 612	1'388	0	0	0	0	0	24	0	4'563	22'025'000	13'870'000	28'750'000	628'160
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281	0	0	0	0	0	63	0	6'830	39'013'000	28'900'000	51'360'000	2'346'205
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	862	0	2	2	0	0	5	1	1'721	22'823'000	14'709'900	25'150'000	846'698
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'207	14'858'000	10'130'000	18'410'000	788'991
Zürich	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'370'000	9'435'000	362'322
Zürich	Zeltweg 63	1'091	0	0	0	0	0	24	0	1'736	18'549'000	20'025'000	16'380'000	936'120
Total fertige Bauten		43'440	2	9	12	7	7	890	16	87'037	474'058'974	429'483'896	558'478'000	23'221'798

	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 Nutzungsflächen 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 Proreal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
	Angefangene Bauten									0	0	0	0
	Fertige Bauten									474'058'974	429'483'896	558'478'000	23'221'798
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0
	Total									474'058'974	429'483'896	558'478'000	23'221'798

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Bern, Sulgeneckstrasse 19, 19a per 1. April 2019
 Genève, Chemin Louis-Dunant 19 per 1. April 2019
 Lausanne, Rue du Grand-Pré 4 per 1. April 2019

Verkäufe: Keine

Bilanz per 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	222'432.40	220'230.10
Total Aktiven	222'432.40	220'230.10

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00	200'000.00
Gewinnvortrag	20'230.10	18'049.60
Ertragsüberschuss	2'202.30	2'180.50
Total Stammvermögen	222'432.40	220'230.10

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2019 CHF	2018 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'202.30	2'180.50
Total Ertrag	2'202.30	2'180.50
Ertragsüberschuss	2'202.30	2'180.50

Verwendung des Ertragsüberschusses	2019 CHF	2018 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'202.30	2'180.50
Total Ertragsüberschuss	2'202.30	2'180.50

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal

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 10. April 2019

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, seit 10. April 2019

Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse der HG COMMERCIALE, bis 10. April 2019

Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse, bis 10. April 2019

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Christoph Lanz, Basel, Personalvorsorgestiftung der MCH Group, bis 10. April 2019

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur

Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG

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

Michel Gut, Lausanne

Andi Hoppler, Zürich

Andreas Kressler, Binningen

Roland Stockmann, Zürich

Othmar Stöckli, Zug

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_{ISA}(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.26% und für die Anlagegruppe Proreal 0.22%.

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

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2019 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Ivan Anton und Stefan Meier, Wüest Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

Compliance Officer

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

Anleger

Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2019

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der Eternit AG	51'460	7'984
Pensionskasse der Rigips AG	5'439	1'384
Pensionskasse der Fixit AG	7'770	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	33'158	4'291
HIAG Pensionskasse	44'240	3'021
Leica Pensionskasse	60'591	12'411
Pensionskasse der JURA-Holding	10'833	2'081
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	11'058	211
Pensionskasse Stadt Zürich	83'724	27'572
Luzerner Pensionskasse	14'405	601
GEMINI Sammelstiftung	92'628	2'057
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	4'050	–
Pensionskasse Post	–	86'924
IST Investmentstiftung	78'595	1'881
Clariant-Pensionsstiftung	29'220	10'993
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	47'251	2'485
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	80'816	10'959
Pensionskasse der PwC	16'046	17'423
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	89'232	–
Zuger Pensionskasse	22'429	6'646
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	68'561	20'096
Pensionskasse der Stadt Biel	16'690	4'891
Pensionskasse der Stadt Luzern	8'651	2'562
Pensionskasse der Stadt Olten	3'005	892
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'048	1'198
Pensionskasse der Stadt Aarau	4'727	1'348
Pensionskasse Graubünden	6'789	1'998
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'089	618
Pensionskasse der C&A Gruppe	15'393	4'162
Pensionskasse Uri	7'480	2'217
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	6'600	1'927
Orell Füssli Stiftung	17'835	5'254
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'280	1'857
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	5'197	1'369
Veska Pensionskasse	25'722	7'647
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'720	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
Total Ansprüche	1'378'821	381'366

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 Ivan Anton und Stefan Meier von der Firma Wüest Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.4% (Vorjahr 2.5%) und 3.5% (Vorjahr 3.6%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.2%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.7% (Vorjahr 2.9%) und 3.8% (Vorjahr 4.0%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.4%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 40 und 41) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

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

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2019

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	97'799.85	0.01	182'586.75	0.03
Forderungen	892'830.86	0.04	160'336.35	0.03
Immobilien Schweiz	2'033'860'700.00	99.95	558'478'000.00	99.94
Gesamtvermögen	2'034'851'330.71	100.00	558'820'923.10	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	36%	44%
Ostschweiz	10%	5%
Innerschweiz	5%	5%
Nordwestschweiz	24%	12%
Bern	8%	18%
Südschweiz	-	-
Genfersee	14%	13%
Westschweiz	3%	3%
Total	100%	100%

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

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 zwei Emissionen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger sowie bei den Emissionen zwecks Aufnahme der Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft und der Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe als neue Anlegerinnen im Rahmen einer Vermögensübertragung bzw. Sacheinlage. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'124'940.85 (Vorjahr CHF 1'083'401.70) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 267'086.02 (Vorjahr CHF 246'311.18) 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 2019 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 540'644.17 (Vorjahr CHF 518'482.63) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 131'199.53 (Vorjahr CHF 120'970.40) 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 31.12.2018 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
28.02.2019–08.03.2019	0.50%	8'200'000	800'000	9'000'000	0
28.02.2019–29.03.2019	0.50%	0	2'400'000	2'400'000	0
15.04.2019–15.05.2019	0.50%	16'000'000	13'300'000	29'300'000	0
16.12.2019–15.01.2020	0.35%	0	46'800'000	28'700'000	18'100'000
31.12.2019–31.01.2020	0.25%	0	8'600'000	4'400'000	4'200'000
13.09.2013–14.09.2020	1.73%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	1'000'000			1'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	3'000'000			3'000'000
29.08.2014–29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014–29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
21.08.2017–31.08.2025	1.55%	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%	0	6'000'000		6'000'000
30.08.2019–31.08.2029	0.55%	4'000'000			4'000'000
		66'700'000	77'900'000	73'800'000	70'800'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.03%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2018 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2019
30.04.2019–31.05.2019	0.50%	5'300'000	9'500'000	14'800'000	0
30.08.2019–16.09.2019	1.79%	4'000'000		4'000'000	0
16.12.2019–15.01.2020	0.35%	20'300'000	5'900'000	17'800'000	8'400'000
31.12.2019–31.01.2020	0.25%	0	2'300'000	1'700'000	600'000
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
		49'600'000	17'700'000	38'300'000	29'000'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.95%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2018 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 181'536'343.– (Vorjahr CHF 175'536'343.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 70'800'000.– (Vorjahr CHF 66'700'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 133'850'697.– (Vorjahr CHF 133'850'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 29'000'000.– (Vorjahr CHF 37'600'000.–).

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 2019 wesentlich beeinflussen könnten.

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 5-6, 12-37) für das am 31. Dezember 2019 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 2019 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

Marcel Meyer
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Jürg Treichler
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 9. März 2020

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

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppen Casareal und Proreal, werden von den Schätzungsexperten Stefan Meier und Ivan Anton (beide Partner der Firma Wüest Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2019.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair value», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten geprüft und ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS u.a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest Partner (Immo-Monitoring 2019).

Bewertungsmethode

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

Bewertungsergebnisse per 31. Dezember 2019 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 142 Liegenschaften auf CHF 2'033'860'700.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF 169'375'100.– oder 9.1% (2018, 138 Liegenschaften: CHF 1'864'485'600.–).

In der Berichtsperiode wurden 3 Liegenschaften veräussert und 7 neue Liegenschaften hinzugekauft. Eine Liegenschaft wurde als Projekt als «true and fair value» bewertet (Zürich, Saumackerstrasse). Eine weitere Liegenschaft befindet sich im Bau und wurde «at cost» bewertet (Dübendorf, Am Stadtrand).

Von den 134 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo Casareal befanden, wurden 121 Liegenschaften aufgewertet, 13 Liegenschaften abgewertet.

Bezogen auf das Bestandsportfolio tendieren die Diskontierungssätze auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes erneut nach unten (Ø -17 Basispunkte). Die Wertsteigerungen beruhen einerseits auf diesem Umstand und andererseits auf den leicht gestiegenen Soll-Mieterträgen, die in der Berichtsperiode um durchschnittlich 0.7% gestiegen sind. Negativ auf die Wertsteigerungen wirken sich die aufgrund allgemein leicht sinkender Preise um durchschnittlich 0.3% reduzierten Marktmieten und die zu erwartenden Kosten in den nächsten 10 Jahren aus, welche um durchschnittlich 2.5% erhöht wurden.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2019
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2019 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 34 Liegenschaften auf CHF 558'478'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF 87'788'000.– oder 18.7% (2018, 31 Liegenschaften: CHF 470'690'000.–).

In der Berichtsperiode wurden 3 neue Liegenschaften erworben. Es wurden keine Liegenschaften veräussert.

Von den 31 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo Proreal befanden, wurden 21 Liegenschaften aufgewertet und 10 Liegenschaften abgewertet.

Bezogen auf das Bestandsportfolio tendieren die Diskontierungssätze auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes erneut nach unten (Ø -20 Basispunkte). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Ein weiterer Grund für die Wertsteigerungen sind die bedeutsamen Vermietungserfolge bei einer bestimmten Anzahl Liegenschaften und die damit verbundenen Leerstände, welche sich um insgesamt 8.3 Prozentpunkte reduziert haben. Ausserdem reduzieren sich die in den nächsten 10 Jahren erwarteten Kosten um durchschnittlich 3.5%. Negativ auf die Wertsteigerungen wirken sich die aufgrund allgemein leicht sinkender Preise um durchschnittlich 1.4% reduzierten Marktmieten aus.

Wüest Partner AG
Zürich, den 17. Dezember 2019

Die Schätzungsexperten
Stefan Meier Ivan Anton

Anlagegruppe Casareal

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

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

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

Anlagegruppe Proreal

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

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

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 43 255 21 00
www.pensimo.ch