

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

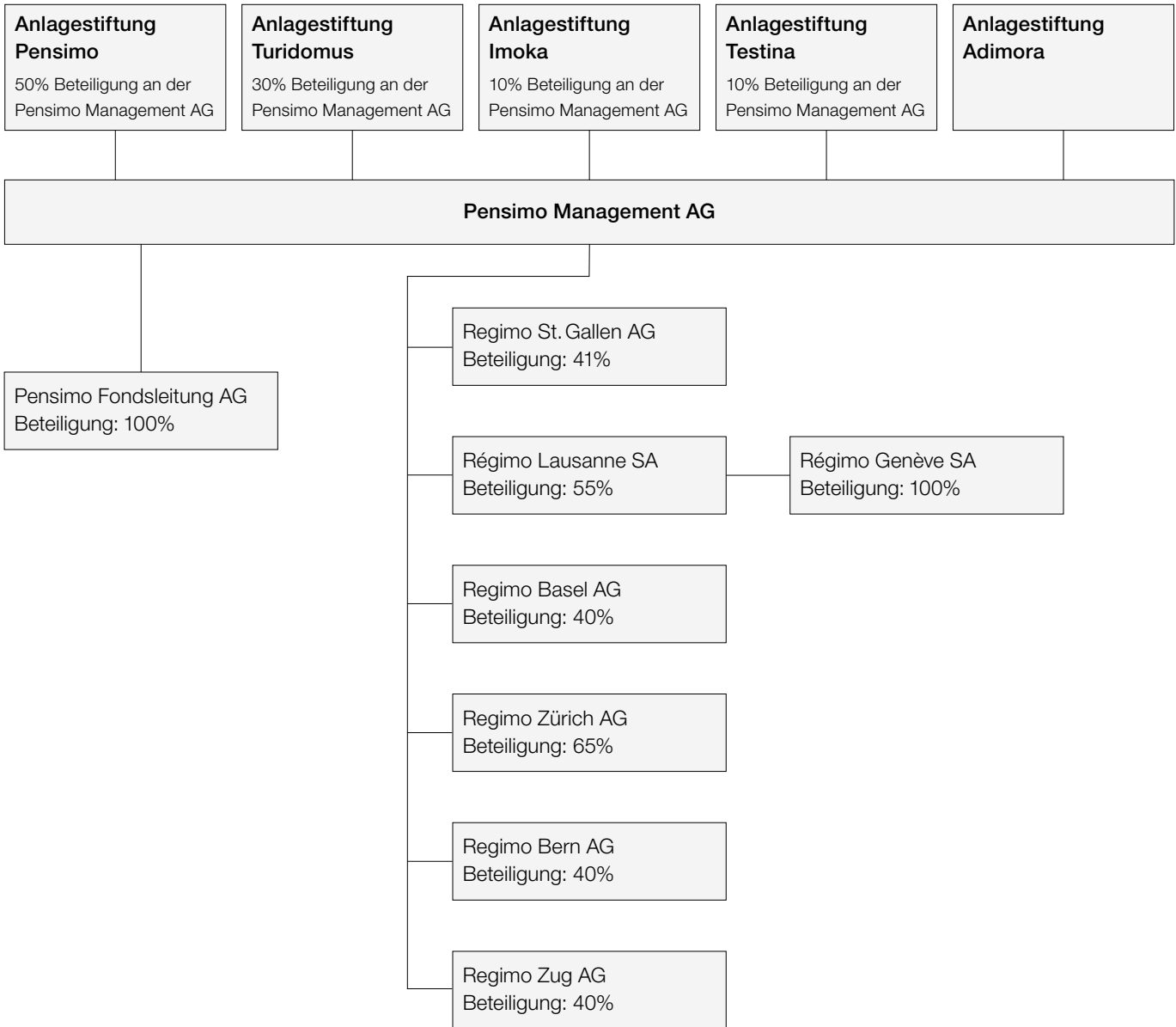
Geschäftsbericht per 31. Dezember 2015

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

Organe	2
Struktur der Pensimo Gruppe	3
Allgemeine Angaben	4
Eckdaten / Kennzahlen	5
Jahresbericht	6–9
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	10–11
Vermögensrechnung per 31. Dezember	10
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	11
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2015 Anlagegruppe Casareal	12–17
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	18–19
Vermögensrechnung per 31. Dezember	18
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	19
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2015 Anlagegruppe Proreal	20–21
Stammvermögen per 31. Dezember 2015	22
Anhang	23–32
Grundlagen und Organisation	23
Anleger	25
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	26
Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage	27
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	31
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	32
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	32
Bericht der Revisionsstelle	33–34
Bericht der Schätzungsexperten	35–36
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2015	37

Organe

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin Richard Hunziker , Vizepräsident Peter De Angelo Martin Durchschlag Christoph Haller Didier Kreienbühl , ab 01.04.2015 Franz Landolt Lukas Rohner Hans Roth Peter Sollberger , bis 01.04.2015 Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler David Saxer Roland Stockmann
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG Stefan Meier , Wüest & Partner AG
Revisionsstelle	Deloitte AG



Allgemeine Angaben

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

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

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

Eckdaten

	31.12.2015	31.12.2014
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	976'588'582.34	903'274'966.11
Anzahl Ansprüche	838'797	808'797
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'122.27	1'074.81
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	42.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	268'334'769.20	264'148'173.39
Anzahl Ansprüche	210'004	210'004
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'225.76	1'205.82
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	52.00	52.00

Kennzahlen¹⁾

	2015	2014
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.72%	1.73%
Fremdfinanzierungsquote	6.64%	8.67%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.06%	79.85%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.29%	0.30%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.32%	0.34%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.68%	5.17%
Ausschüttungsrendite	3.61%	3.76%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.68%	96.52%
Anlagerendite	8.32%	5.45%
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	3.80%	4.37%
Fremdfinanzierungsquote	6.08%	6.12%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.41%	84.90%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.22%	0.24%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.25%	0.27%
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.63%	2.53%
Ausschüttungsrendite	4.07%	4.13%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	98.76%	99.91%
Anlagerendite	5.97%	2.60%

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

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.819	CH0020488190
Anlagegruppe Proreal	2.048.822	CH0020488224

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahre 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

Käufe	
4 Nutzungsrechte an Einstellplätzen, Dänikon, Langwiesenstrasse	120'000
Neubauten	
Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	4'395'000
Opfikon, Farman-Strasse 2, 4, 6	6'701'000
Wohlen, Steingasse 10-14	4'474'000
Erneuerungen	
Allschwil, Baselmattweg 211-221	159'000
Bern, Dorngasse 2-8	4'691'000
Konolfingen, Emmentalstrasse 29	340'000
Schlieren, Langackerstrasse 24-30	247'000
Zürich, Allenmoosstrasse 146-150	184'000
Diverse	268'000
Total Investitionen 2015 in CHF	21'579'000
Verkäufe	
	keine
Total Desinvestitionen 2015 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2015 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'090'921'000.– (Vorjahr CHF 1'022'779'800.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.3% (Vorjahr 3.6%) und 4.3% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 1'122.27 (Vorjahr CHF 1'074.81) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 20. Mai 2015 eine Emission von 30'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht gezeichnet. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 32'244'300.– zu, welche für die Investitionstätigkeit und die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 6.26% auf CHF 54'184'549.60 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf das erste volle Betriebsjahr der Mitte 2014 von der Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG übernommenen Liegenschaften sowie auf die Inbetriebnahme der Liegenschaft Opfikon, Farman-Strasse 2, 4, 6, zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.72% (Mietzinsausfall von CHF 1'475'938.61) des Soll-Mietertrags gegenüber 1.73% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 881'969.62). Die Zunahme beruht vor allem auf der Inbetriebnahme der Liegenschaft Opfikon, Farman-Strasse 2, 4, 6, und der damit verbundenen Anfangsleerstände.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von höheren Zinsen für kurzfristige Feste Vorschüsse trotz einer tieferen Fremdverschuldung um CHF 60'823.69 auf CHF 1'160'826.85 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 6'117'794.08 (Vorjahr CHF 5'083'185.57) und machte somit 11.59% (Vorjahr 10.14%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'458'982.10 (Vorjahr CHF 4'453'821.80) bzw. 8.45% (Vorjahr 8.89%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung**Nettoinventarwert**

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

Verpflichtungen**der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Neubauten			
Bern, Bitzjusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	9'455'000	7'577'000	1'878'000
Wohlen, Steingasse 10-14	12'650'000	7'715'000	4'935'000
Erneuerungen			
Allschwil, Baselmattweg 211-221	3'810'000	690'000	3'120'000
Bern, Dorngasse 2-8	5'224'000	5'073'000	151'000
Buchs, Brunnenstrasse 19	455'000	73'000	382'000
Schlieren, Langackerstrasse 24-30	520'000	371'000	149'000
Zürich, Allenmoosstrasse 146, 148, 150	8'800'000	474'000	8'326'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2015 in CHF	40'914'000	21'973'000	18'941'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2015 beträgt CHF 36'064'950.23. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 11'602'148.06) steht ein Betrag von CHF 47'667'098.29 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 42.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 42.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.61% (Vorjahr 3.76%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.32% (Vorjahr 5.45%).

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

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2015 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerungen	
Basel, Holbeinstrasse 75	278'000
Zug, Bahnhofstrasse 2	75'000
Zürich, Baumackerstrasse 24	80'000
Zürich, Brandschenkestrasse 178	72'000
Diverse	36'000
Total Investitionen 2015 in CHF	541'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2015 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2015 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 292'643'000.- (Vorjahr CHF 286'917'000.-). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.4% (Vorjahr 3.7%) und 4.1% (Vorjahr 4.4%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr 4.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2015 auf CHF 1'225.76 (Vorjahr CHF 1'205.82.-) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Berichtsjahr erfolgte keine Ausgabe oder Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 14'738'147.50 und liegt damit de facto auf dem Vorjahresniveau. Unter Berücksichtigung des ersten vollen Betriebsjahrs der Liegenschaft Zürich, Brandschenkestrasse 178, resultiert bei den Liegenschaften im Bestand in der Summe ein Rückgang von ca. 3% als Folge von tieferen Wiedervermietungsabschlüssen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.80% des Soll-Mietertrags gegenüber 4.37% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 560'504.88 (Vorjahr CHF 647'471.85).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind geringfügig um CHF 11'257.05 auf CHF 267'399.75 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 885'758.05 (Vorjahr CHF 966'288.34) und machte somit 6.24% (Vorjahr 6.78%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 798'007.35 (Vorjahr CHF 1'475'952.92) bzw. 5.62% (Vorjahr 10.35%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung
Nettoinventarwert**

Der Inventarwert eines Anspruchs ergibt sich aus dem Marktwert des Gesamtvermögens, vermindert um allfällige Verbindlichkeiten sowie um die bei der Liquidation des Stiftungsvermögens wahrscheinlich anfallenden Steuern, dividiert durch die Anzahl ausgegebener Ansprüche. Der «Vortrag auf neue Rechnung» ist im Nettoinventarwert berücksichtigt.

**Verpflichtungen
der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Verpflichtungen
Erneuerungen			
Basel, Holbeinstrasse 75	7'760'000	425'000	7'335'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2015 in CHF	7'760'000	425'000	7'335'000

Compliance

Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien ist per 31. Dezember 2015 verletzt. Die Anlagegruppe Proreal verfügt mit dem Objekt Hohlstrasse 614 (Obsidian) in Zürich über ein Objekt, welches per 31. Dezember 2015 einen Marktwert von CHF 46'340'000.– ausweist und 15.75% am Gesamtvermögen der Anlagegruppe Proreal ausmacht. Es liegt eine (geringfügige) Überschreitung des in Art. 3 Abs. 2 der Anlagerichtlinien fixierten maximalen prozentualen Verkehrswertes von 15% einer Liegenschaft zum Gesamtvermögen der Anlagegruppe vor. Ansonsten sind die Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2015 beträgt CHF 11'056'803.81. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'254'757.49) steht ein Betrag von CHF 17'311'561.30 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 52.– je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 52.–). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.07% (Vorjahr 4.13%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.97% (Vorjahr 2.60%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Gestützt auf Art. 8, Abs. 4 lit. d und e der Statuten, stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2015 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2015 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2015 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 4. März 2016

Anlagestiftung Pensimo

Karin Keller-Sutter
Präsidentin des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2015 CHF	Marktwert 31.12.2014 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	7'715'000.00	37'317'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'083'206'000.00	985'462'800.00
Total Immobilien	1'090'921'000.00	1'022'779'800.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	346'963.10	383'179.44
Rechnungsabgrenzungen	0.00	1'686.20
Kurzfristige Forderungen	221'417.14	1'396'767.22
Langfristige Forderungen	400'000.00	400'000.00
Beteiligungen	4'678'383.20	4'678'383.20
Gesamtvermögen	1'096'567'763.44	1'029'639'816.06
Passiven		
Hypothekarschulden	72'400'000.00	88'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	102'515.00	100'000.00
Rechnungsabgrenzungen	159'066.65	136'529.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'386'599.45	2'229'320.60
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	1'021'519'582.34	938'473'966.11
Geschätzte Liquidationssteuern	44'931'000.00	35'199'000.00
Nettovermögen	976'588'582.34	903'274'966.11
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	808'797	773'479
Veränderungen im Berichtsjahr	30'000	35'318
Stand 31.12.	838'797	808'797
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'164.27	1'116.81
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'122.27	1'074.81
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	43.00	43.51
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	903'274'966.11	853'181'100.81
Zeichnungen	32'244'300.00	37'403'174.72
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-33'969'474.00	-34'033'076.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	75'038'790.23	46'723'766.58
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	976'588'582.34	903'274'966.11

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag netto	52'779'917.84	50'117'454.64
Soll-Mietertrag	54'184'549.60	50'992'308.40
./. Minderertrag Leerstand	-1'453'019.60	-846'326.70
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-22'919.01	-35'642.92
Übrige Erträge aus Liegenschaften	71'306.85	7'115.86
Unterhalt Immobilien	-10'576'776.18	-9'537'007.37
Instandhaltung	-6'117'794.08	-5'083'185.57
Instandsetzung	-4'458'982.10	-4'453'821.80
Operativer Aufwand	-4'631'780.11	-4'273'015.42
Ver- und Entsorgungskosten	-362'245.39	-348'104.08
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-636'989.31	-427'889.56
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-547'981.27	-537'668.05
Bewirtschaftungshonorare	-2'290'714.50	-2'149'299.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-138'949.01	-122'930.95
Übriger operativer Aufwand	-201'426.23	-225'224.44
Steuern und Abgaben	-453'474.40	-461'899.24
Operatives Ergebnis	37'571'361.55	36'307'431.85
Sonstige Erträge	356'956.62	501'741.46
Aktivzinsen	7'010.12	16'080.53
Aktivierte Bauzinsen	283'646.50	409'174.05
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	66'300.00	76'486.88
Finanzierungsaufwand	-1'593'410.85	-1'530'138.81
Hypothekarzinsen	-1'160'826.85	-1'100'003.16
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'515.00	-66.65
Baurechtszinsaufwand	-430'069.00	-430'069.00
Verwaltungsaufwand	-759'857.09	-814'954.02
Vergütung Geschäftsführung	-409'635.20	-385'501.85
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-122'608.00	-110'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-227'613.89	-319'212.17
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	489'900.00	729'978.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	489'900.00	729'978.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	36'064'950.23	35'194'058.48
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	97'108.10
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	97'108.10
Realisierter Erfolg	36'064'950.23	35'291'166.58
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	38'973'840.00	11'432'600.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	48'705'840.00	13'451'600.00
Veränderung latente Steuern	-9'732'000.00	-2'019'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	75'038'790.23	46'723'766.58
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	36'064'950.23	35'194'058.48
Vortrag des Vorjahres	11'602'148.06	10'377'563.58
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	47'667'098.29	45'571'622.06
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-35'229'474.00	-33'969'474.00
Vortrag auf neue Rechnung	12'437'624.29	11'602'148.06

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	4'218'000	3'072'000	162'442
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	4'268'600	2'189'000	210'543
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810				1	24	33	3	190	8'100'000	7'664'000	8'580'000	438'828
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	36'720'000	1'708'345
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	2'853'000	126'668
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		18'274'800	27'072'000	20'310'000	1'445'581
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	13'311'000	19'770'000	856'713
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	3'900'100	3'385'000	5'765'000	241'360
Basel	Spalering 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'841'000	7'720'000	351'503
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'249'000	10'460'000	453'696
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'969'000	26'570'000	1'115'798
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'368'000	10'574'200	11'930'000	637'677
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3	BR		2	3	6	5	24			7'576'000	7'576'000	8'292'000	
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		5'473'400	3'913'900	7'032'000	227'619
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74						55			1'612'810	2'000'000	1'197'000	65'606
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	11'280'000	536'725
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'225'000	2'653'000	114'668
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		9'013'000	8'455'400	12'280'000	557'183
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR						21			110'000	1'262'000	725'000	35'480
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'542'000	7'590'000	430'281
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070		8	44	8			1		9'282'000	12'830'000	16'600'000	721'129
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	16'368'000	13'660'000	864'894
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	21'990'000	954'658
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'875'991	9'976'500	6'968'000	454'391
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'891'000	14'815'600	11'030'000	730'008
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		80	38		17'851'660	15'890'600	18'090'000	870'998
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'968'415	16'300'000	803'707
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372		4	4	4		9			3'704'000	2'113'400	4'046'000	171'244
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525		4	8	4	4	24	1		6'800'000	4'630'000	7'011'000	310'329
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	3'419'000	183'831
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'557'000	18'724'000	27'230'000	1'173'767
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	6'875'000	311'059
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	8'059'000	9'029'000	470'459
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'226'000	22'190'000	1'049'508
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	16	18	14	12	1	20	1	66	19'792'000	14'077'000	20'470'000	867'550
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'106'000	19'530'300	25'930'000	1'191'146
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	18'616'000	19'020'000	942'791
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053			12	12		20			9'957'000	4'807'000	9'694'000	425'359
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'842'700	7'557'000	5'020'000	320'161
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	14'006'000	17'540'000	1'022'096
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'696'300	4'427'000	246'798
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'768'300	2'721'000	142'834
Landquart	Weiherrstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	3'378'300	3'460'000	199'731
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'373'900	3'981'000	217'216
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302		3	3	13		37	14	1'877	6'725'000	17'369'900	7'003'000	488'535
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'569'550	3'437'000	212'321
Zwischentotal		174'586	93	290	607	493	84	1'566	169	5'426	396'352'201	441'478'865	514'129'000	25'063'232

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Zwischentotal		174'586	93	290	607	493	84	1'566	169	5'426	396'352'201	441'478'865	514'129'000	25'063'232
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'928'000	63'277'000	63'320'000	4'023'237
Liestal	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	16'062'000	18'310'000	846'520
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			10'125'338	10'482'000	10'230'000	645'034
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	12'642'699	18'530'000	914'565
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'561'000	6'185'000	369'965
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	6'822		15	35	12	1	54		268	37'547'000	30'279'500	41'870'000	792'283
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	27'542'220	33'000'000	1'863'054
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	10'870'000	621'359
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190			5	5		11			2'503'000	2'491'900	2'796'000	121'841
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		14'212'000	13'180'000	18'050'000	991'256
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	30'127'700	33'437'040	27'130'000	1'542'076
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'964'064	14'329'280	10'420'000	697'319
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	11'614'500	10'920'000	508'625
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'039'000	12'109'000	17'730'000	837'554
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	14'371'000	17'330'000	905'616
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'116'000	4'848'000	273'358
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a–c, 39 a–c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7		16'697'789	19'277'600	18'720'000	1'106'879
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	13'150'000	577'010
Uster	Rännelfeldstrasse 8–12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	12'090'000	503'787
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'406'000	68'763
Volketswil	Glärnischweg 2–8	4'751				16	20	39			12'500'000	10'301'300	13'250'000	602'119
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'201'000	7'827'000	454'974
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	35'130'000	1'521'761
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	11'920'000	570'759
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	5'864'000	286'770
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	29'420'000	1'197'372
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	16'913'300	22'670'000	1'087'913
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		1'405'800	3'704'000	3'544'000	206'544
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		3'889'783	2'650'000	4'751'000	192'160
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	13'780'000	533'872
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'436'092	5'080'000	6'201'000	336'758
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'153'800	7'063'000	324'540
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	6'870'000	287'229
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'662'800	4'414'000	172'458
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'063'312	4'222'300	5'149'000	224'412
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'921'000	10'739'300	10'890'000	554'530
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	4'309'000	174'111
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'660'000	9'056'400	19'120'000	777'930
Total fertige Bauten		332'764	169	460	1'241	982	266	3'051	323	11'151	845'697'610	913'198'304	1'083'206'000	52'779'542

		Grundstückfläche in m²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Wohlen	Steingasse 10-14									7'715'000	0	7'715'000	0
	Total Angefangene Bauten										7'715'000	0	7'715'000	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										7'715'000	0	7'715'000	0
	Fertige Bauten										845'697'610	913'198'304	1'083'206'000	52'779'542
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										853'412'610	913'198'304	1'090'921'000	52'779'542

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: 4 Nutzungsrechte an Einstellplätzen, Dänikon,
Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 31.12.2015 CHF	Marktwert 31.12.2014 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	292'643'000.00	286'917'000.00
Total Immobilien	292'643'000.00	286'917'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	67'863.68	292'691.74
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	98'062.92	46'618.10
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'421'616.80	1'421'616.80
Gesamtvermögen	294'230'543.40	288'677'926.64
Passiven		
Hypothekarschulden	17'800'000.00	17'550'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	53'306.65	51'589.35
Kurzfristige Verbindlichkeiten	262'467.55	625'163.90
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	276'114'769.20	270'451'173.39
Geschätzte Liquidationssteuern	7'780'000.00	6'303'000.00
Nettovermögen	268'334'769.20	264'148'173.39
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	210'004	187'171
Veränderungen im Berichtsjahr	0	22'833
Stand 31.12.	210'004	210'004
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'277.76	1'257.82
Ausschüttung	52.00	52.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'225.76	1'205.82
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	52.65	52.05
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	264'148'173.39	239'579'288.64
Zeichnungen	0.00	27'993'258.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-10'920'208.00	-10'107'234.00
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	15'106'803.81	6'682'860.75
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	268'334'769.20	264'148'173.39

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2015 CHF	2014 CHF
Mietertrag netto	14'193'427.57	14'257'432.25
Soll-Mietertrag	14'738'147.50	14'807'161.15
./. Minderertrag Leerstand	-564'862.70	-647'471.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	4'357.82	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	15'784.95	97'742.95
Unterhalt Immobilien	-1'683'765.40	-2'442'241.26
Instandhaltung	-885'758.05	-966'288.34
Instandsetzung	-798'007.35	-1'475'952.92
Operativer Aufwand	-963'968.01	-1'003'743.06
Ver- und Entsorgungskosten	-81'424.25	-73'852.75
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-91'896.28	-71'764.13
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-135'462.75	-133'932.95
Bewirtschaftungshonorare	-432'464.20	-430'479.40
Vermietungs- und Insertionskosten	-27'966.85	-47'796.65
Übriger operativer Aufwand	-42'520.33	-85'493.15
Steuern und Abgaben	-152'233.35	-160'424.03
Operatives Ergebnis	11'545'694.16	10'811'447.93
Sonstige Erträge	0.00	59'237.20
Aktivzinsen	0.00	3.10
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	0.00	59'234.10
Finanzierungsaufwand	-267'399.75	-278'656.80
Hypothekenzinsen	-267'399.75	-278'656.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-221'490.60	-241'425.58
Vergütung Geschäftsführung	-127'337.65	-127'933.90
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-27'904.00	-29'496.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-66'248.95	-83'995.68
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	579'258.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	579'258.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'056'803.81	10'929'860.75
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	11'056'803.81	10'929'860.75
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'050'000.00	-4'247'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'527'000.00	-4'318'000.00
Veränderung latente Steuern	-1'477'000.00	71'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15'106'803.81	6'682'860.75
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	11'056'803.81	10'929'860.75
Vortrag des Vorjahres	6'254'757.49	6'245'104.74
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	17'311'561.30	17'174'965.49
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-10'920'208.00	-10'920'208.00
Vortrag auf neue Rechnung	6'391'353.30	6'254'757.49

		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	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4							2	1'569	4'375'000	4'456'000	7'682'000	387'292	
	Basel	Dufourstrasse 21, 23						103		1'323	6'523'000	10'434'000	11'190'000	575'472	
	Basel	Holbeinstrasse 75	1			1		36	1	2'516	10'099'000	16'972'000	6'632'000	398'263	
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7			1			50		1'941	12'067'000	14'555'526	13'290'000	625'090	
	Bern	Marktgasse 27								1'175	18'454'000	6'501'600	18'140'000	282'281	
	Biel	General-Dufour-Strasse 16, 12								1'211	8'890'000	6'320'000	6'665'000	466'710	
	Genève	Rue Richard-Wagner 1						22		1'889	9'910'500	9'303'000	12'050'000	743'980	
	Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45						70		2'600	20'548'000	16'205'973	22'420'000	1'033'000	
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	17'980'000	826'178	
	Winterthur	Zürcherstrasse 37-41								4'420	13'617'000	17'300'000	16'130'000	783'375	
	Zug	Bahnhofstrasse 2					1	12		2'321	21'540'000	19'531'000	24'330'000	1'176'704	
	Zürich	Baumackerstrasse 24						36	1	3'380	12'815'000	17'180'100	16'690'000	954'957	
	Zürich	Brandschenkestrasse 178						73		4'030	16'114'000	14'096'400	15'880'000	829'123	
	Zürich	Hofackerstrasse 32						13		853	2'983'100	4'980'000	5'856'000	331'692	
	Zürich	Hohlstrasse 612				1		30		4'032	10'656'000	13'870'000	8'526'000	473'812	
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	46'340'000	2'073'748	
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19			1			33	1	1'970	14'858'000	9'964'700	16'390'000	765'959	
	Zürich	Schweizergasse 20								856	6'878'000	3'252'700	7'662'000	377'546	
	Zürich	Zeltweg 63						24		1'732	18'529'000	20'025'000	18'790'000	936'120	
	Total fertige Bauten		20'274	1	0	2	2	6	613	6	46'666	262'091'600	239'447'599	292'643'000	14'041'302
Angefangene Bauten	Total Angefangene Bauten										0	0	0	0	
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0	
	Angefangene Bauten										0	0	0	0	
	Fertige Bauten										262'091'600	239'447'599	292'643'000	14'041'302	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										262'091'600	239'447'599	292'643'000	14'041'302	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2015 CHF	2014 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen*	102'515.00	101'500.00
Total Aktiven	102'515.00	101'500.00

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	100'000.00	100'000.00
Gewinnvortrag	1'500.00	0.00
Ertragsüberschuss	1'015.00	1'500.00
Total Stammvermögen	102'515.00	101'500.00

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2015 CHF	2014 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	1'015.00	1'500.00
Total Ertrag	1'015.00	1'500.00
Ertragsüberschuss	1'015.00	1'500.00

Verwendung des Ertragsüberschusses	2015 CHF	2014 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	1'015.00	1'500.00
Total Ertragsüberschuss	1'015.00	1'500.00

*Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo Anlagegruppe Casareal

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	<p>Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. 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.</p>
Urkunden und Reglemente	<p>Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:</p> <ul style="list-style-type: none">– Leitbild vom 17. Dezember 2013– Statuten vom 17. Januar 2014– Reglement vom 17. Dezember 2013– Anlagerichtlinien vom 15. Dezember 2014– Organisationsreglement vom 17. Dezember 2013
Prospekt	<p>Prospekt vom 31. Dezember 2015</p>
Organisation	<p>Anlegerversammlung</p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none">– Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates– Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat– Wahl der Revisionsstelle– Genehmigung der Jahresrechnung– Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates– Genehmigung und Änderung des Reglementes– Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur 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 <p>Stiftungsrat</p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien und genehmigt oder ändert das Leitbild der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p>

Zusammensetzung Stiftungsrat

Ständerätin Karin Keller-Sutter, Präsidentin, Wil
 Richard Hunziker, Vizepräsident, St. Gallen
 Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse und Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE
 Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse
 Christoph Haller, Zürich
 Didier Kreienbühl, Ueberstorf, Pensionskasse Vigier, ab 01.04.2015
 Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit
 Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management AG
 Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung
 Peter Sollberger, Jegenstorf, Pensionskasse Vigier, bis 01.04.2015
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Richard Hunziker, Präsident, St. Gallen
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 David Saxer, Jonschwil
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Daniel Schürmann.

Gestützt auf Art. 7 des Organisationsreglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen.

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.32% und für die Anlagegruppe Proreal 0.25%.

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

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

Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2015 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

Schätzungsexperten

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

Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger**Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2015**

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	49'500	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'927	1'294
Pensionskasse der Fixit AG	7'040	1'099
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	123'022	16'691
Holcim Pension Fund	110'695	21'100
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'975	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'446	27
Pensionskasse Vigier	31'325	4'052
HIAG Pensionskasse	41'162	2'700
Leica Pensionskasse	49'060	9'163
Pensionskasse der JURA-Holding	10'070	1'875
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	10'531	196
Pensionskasse Stadt Zürich	75'848	23'856
Luzerner Pensionskasse	13'050	520
GEMINI Sammelstiftung	84'567	2'042
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	16'450	5'750
Pensionskasse Post	–	75'209
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	65'448	–
Clariant-Pensionsstiftung	15'948	6'627
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	40'930	2'123
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'625	58
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	40'323	–
Pensionskasse der PwC	14'537	15'316
Pensionskasse der Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Total Ansprüche	838'797	210'004

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Ertragslage («true and fair view»). Die nachfolgend aufgeführten Buchungs- und Bewertungsgrundsätze werden stetig angewendet.

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Martin Hofer und Stefan Meier der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 3.3% (Vorjahr 3.6%) und 4.3% (Vorjahr 4.5%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.7% (Vorjahr 3.9%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 3.4% (Vorjahr 3.7%) und 4.1% (Vorjahr 4.4%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.8% (Vorjahr 4.1%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 35 und 36) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern 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 und des Netto-Ergebnisses aus 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 2015

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	346'963.10	0.03	67'863.68	0.02
Forderungen	621'417.14	0.06	98'062.92	0.03
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	4'678'383.20	0.43	1'421'616.80	0.48
Immobilien Schweiz	1'090'921'000.00	99.48	292'643'000.00	99.47
Gesamtvermögen	1'096'567'763.44	100.00	294'230'543.40	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	36.8	52.0
Ostschweiz	11.5	6.1
Innerschweiz	6.3	8.3
Nordwestschweiz	25.3	13.3
Bern	5.1	8.5
Südschweiz	0.0	0.0
Genfersee	15.0	11.8
Westschweiz	0.0	0.0
Total	100.0	100.0

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe Casareal	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	7'010.12	16'080.53
Ergebnis Liquidität	7'010.12	16'080.53
Ergebnis Forderungen	-	-
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	54'184'549.60	50'992'308.40
./. Minderertrag Leerstand	-1'453'019.60	-846'326.70
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-22'919.01	-35'642.92
Übrige Erträge aus Liegenschaften	71'306.85	7'115.86
Instandhaltung	-6'117'794.08	-5'083'185.57
Instandsetzung	-4'458'982.10	-4'453'821.80
Ver- und Entsorgungskosten	-362'245.39	-348'104.08
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-636'989.31	-427'889.56
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-547'981.27	-537'668.05
Vermietungs- und Insertionskosten	-138'949.01	-122'930.95
Übriger operativer Aufwand	-201'426.23	-225'224.44
Steuern und Abgaben	-453'474.40	-461'899.24
Aktivierte Bauzinsen	283'646.50	409'174.05
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	-430'069.00	-430'069.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	97'108.10
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	48'705'840.00	13'451'600.00
Veränderung latente Steuern	-9'732'000.00	-2'019'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	78'689'493.55	49'965'544.10
Hypothekarzinsen	-1'160'826.85	-1'100'003.16
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'515.00	-66.65
Zinsaufwand	-1'163'341.85	-1'100'069.81
Bewirtschaftungshonorare	-2'290'714.50	-2'149'299.10
Vergütung Geschäftsführung	-409'635.20	-385'501.85
Aufwand Vermögensverwaltung	-2'700'349.70	-2'534'800.95
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	74'832'812.12	46'346'753.87
Übrige Erträge	66'300.00	76'486.88
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-122'608.00	-110'240.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-227'613.89	-319'212.17
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	489'900.00	729'978.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	75'038'790.23	46'723'766.58

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal setzt sich wie folgt zusammen:

Anlagegruppe Proreal	2015 CHF	2014 CHF
Aktivzinsen	0.00	3.10
Ergebnis Liquidität	0.00	3.10
Ergebnis Forderungen	-	-
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	0.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	0.00	0.00
Soll-Mietertrag	14'738'147.50	14'807'161.15
./. Minderertrag Leerstand	-564'862.70	-647'471.85
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	4'357.82	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	15'784.95	97'742.95
Instandhaltung	-885'758.05	-966'288.34
Instandsetzung	-798'007.35	-1'475'952.92
Ver- und Entsorgungskosten	-81'424.25	-73'852.75
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-91'896.28	-71'764.13
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-135'462.75	-133'932.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-27'966.85	-47'796.65
Übriger operativer Aufwand	-42'520.33	-85'493.15
Steuern und Abgaben	-152'233.35	-160'424.03
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	5'527'000.00	-4'318'000.00
Veränderung latente Steuern	-1'477'000.00	71'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	16'028'158.36	6'994'927.33
Hypothekarzinsen	-267'399.75	-278'656.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	-267'399.75	-278'656.80
Bewirtschaftungshonorare	-432'464.20	-430'479.40
Vergütung Geschäftsführung	-127'337.65	-127'933.90
Aufwand Vermögensverwaltung	-559'801.85	-558'413.30
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	15'200'956.76	6'157'860.33
Übrige Erträge	0.00	59'234.10
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-27'904.00	-29'496.00
Übriger Verwaltungsaufwand	-66'248.95	-83'995.68
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	579'258.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15'106'803.81	6'682'860.75

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

Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsent-schädigungen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen 0.2% für Emissionen im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 759'857.09 (Vorjahr CHF 814'954.02) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 221'490.60 (Vorjahr CHF 241'425.58) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 8% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2015 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.70% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.80% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 409'635.20 (Vorjahr CHF 385'501.85) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 127'337.65 (Vorjahr CHF 127'933.90) 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 31.12.2014*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2015*
31.08.2007 – 31.08.2015	3.69%	5'000'000		5'000'000	0
31.07.2007 – 29.07.2016	3.91%	3'500'000			3'500'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.75%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013 – 14.09.2020	1.73%	4'000'000			4'000'000
30.06.2010 – 29.06.2018	2.12%	5'000'000			5'000'000
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
30.06.2010 – 29.06.2017	1.99%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014 – 29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014 – 29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	0	3'000'000		3'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	0	1'000'000		1'000'000
31.08.2015 – 31.08.2025	1.55%	0	1'000'000		1'000'000
15.01.2015 – 16.02.2015	0.51%	4'100'000		4'100'000	0
16.03.2015 – 16.04.2015	0.70%	42'100'000	600'000	42'700'000	0
15.12.2015 – 15.01.2016	0.70%	0	37'200'000	17'700'000	19'500'000
31.12.2015 – 29.01.2016	0.70%	0	27'400'000	17'000'000	10'400'000
		88'700'000	70'200'000	86'500'000	72'400'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.41%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2014*	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2015
31.08.2011 – 31.08.2017	1.54%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.79%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.99%	4'000'000			4'000'000
31.03.2015 – 15.04.2015	0.90%	2'950'000		2'950'000	0
16.02.2015 – 16.03.2015	0.51%	2'600'000		2'600'000	0
15.12.2015 – 15.01.2016	0.70%	0	4'300'000	100'000	4'200'000
31.12.2015 – 29.01.2016	0.70%	0	6'000'000	4'400'000	1'600'000
		17'550'000	10'300'000	10'050'000	17'800'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.36%				

* Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2014 beginnt, stehen für Feste Vorschüsse, welche gerollt worden sind.

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven

Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 192'914'343.- (Vorjahr CHF 188'277'497.-) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 72'400'000.- (Vorjahr CHF 88'700'000.-).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 93'021'000.- (Vorjahr CHF 93'021'000.-) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 17'800'000.- (Vorjahr CHF 17'550'000.-).

Laufende Rechtsverfahren

Die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) hat am 23. Mai 2014 gegenüber den Anlagestiftungen Imoka, Pensimo, Turidomus und Testina eine Verfügung betreffend Anpassung der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe an die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) erlassen (Verfügung der Verletzung resp. Einhaltung von Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 ASV). Gegen diese Verfügung haben die betroffenen Anlagestiftungen bzw. die Anlagestiftung Pensimo fristgerecht Beschwerde beim Bundesverwaltungsgericht erhoben. Der Schriftwechsel ist in der Zwischenzeit abgeschlossen worden. Der Verfügung der OAK BV wurde aufschiebende Wirkung erteilt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2015 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, 10–32) für das am 31. Dezember 2015 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 2015 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher und
anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Wir haben die weiteren in Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen.

Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich, soweit diese Aufgaben nicht von der Anlegerversammlung wahrgenommen werden.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Bestimmungen einschliesslich der Anlagerichtlinien entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das zuständige Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Anlagestiftung gewahrt sind.

Die Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen hält per 31. Dezember 2015 eine Beteiligung an der Pensimo Management AG. Damit sind die Bestimmungen gemäss Art. 24, Art. 25 und Art. 32 Abs. 1 der Verordnung über die Anlagestiftungen nicht eingehalten. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Laufende Rechtsverfahren» auf Seite 32 im Geschäftsbericht.

Des Weiteren ist Art. 3. Abs. 2 der Anlagerichtlinien betreffend der Anlagegruppe Proreal per 31. Dezember 2015 verletzt. Wir verweisen auf die Ausführungen im Abschnitt «Compliance» auf der Seite 9 im Geschäftsbericht.

Wir bestätigen, mit Ausnahme der in den vorstehenden Absätzen dargelegten Sachverhalte, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften einschliesslich der Anlagerichtlinien eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin
Leitende Revisorin

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 11. März 2016

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

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal und Proreal, werden von den Schätzungsexperten Martin Hofer und Stefan Meier (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2015.

Bewertungsstandards und Grundlagen

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

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SIX, IFRS u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2015).

Bewertungsmethode

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

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2015
für die Anlagegruppe
Casareal**

Per 31. Dezember 2015 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 85 Liegenschaften auf CHF 1'090'921'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +68'141'200.– oder +6.7% (2014, 85 Liegenschaften: CHF 1'022'779'800.–).

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften veräussert oder erworben. Zwei Liegenschaften wurden erstmals per Fertigstellung bewertet (bisher at cost). Eine weitere Liegenschaft in Wohlen befindet sich in Realisierung (At-cost-Bewertungen).

Von den 82 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 75 Liegenschaften aufgewertet und 7 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfelds tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten (\emptyset –0.24%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um \emptyset –0.8% gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden vor allem im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen in den nächsten 10 Jahren um \emptyset +0.8% höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen wirken sich die zu erwartenden Kosten in den nächsten 10 Jahren von \emptyset +7.3% aus.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2015
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2015 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 19 Liegenschaften auf CHF 292'643'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +5'726'000.– oder +2.0% (2014, 19 Liegenschaften: CHF 286'917'000.–).

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften veräussert oder erworben.

Von den 19 Bestandsliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 14 Liegenschaften aufgewertet und 5 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfelds tendieren die Diskontierungssätze erneut nach unten (\emptyset –0.24%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode infolge der Überkapazitäten auf dem Geschäftsflächenmarkt sowie infolge von Erneuerungsvorhaben um \emptyset –2.0% gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden um \emptyset –1.3% tiefer eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen haben sich die gesteigerten Kosten infolge Leerstände und geplanter Erneuerungen von \emptyset +22.4% in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

Zürich, den 14. Dezember 2015

Die Schätzungsexperten
Martin Hofer

Stefan Meier

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlagerendite in %
1995	310'183	953.55	52.50	5.5 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

Anlagegruppe Proreal

1999		1'000.00			
2000 ²⁾	40'484	1'035.93	52.50	4.99	14.36
2001	57'122	1'043.98	53.00	4.88	5.90
2002	73'131	1'069.74	53.00	4.84	7.42
2003	95'331	1'047.94	48.00	4.28	2.08
2004	119'331	1'050.99	48.00	4.38	4.86
2005	124'331	1'053.58	52.00	4.71	5.56
2006	130'331	1'064.27	54.00	4.88	6.28
2007	123'631	1'075.48	51.00	4.56	5.51
2008	123'631	1'079.17	51.00	4.53	5.07
2009	129'631	1'084.43	56.00	4.95	5.65
2010	135'631	1'108.61	54.00	4.64	7.21
2011	160'171	1'169.38	56.00	4.57	10.53
2012	175'171	1'190.39	60.00	4.80	6.93
2013	187'171	1'226.00	54.00	4.22	7.53
2014	210'004	1'205.82	52.00	4.13	2.60
2015	210'004	1'225.76	52.00	4.07	5.97

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)