

Anlagestiftung Pensimo

Geschäftsbericht 2018

Inhalt

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 2018 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 2018 Anlagegruppe Proreal	24–27
Stammvermögen per 31. Dezember	28
Anhang Geschäftsjahr 2018	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
Wichtige Ereignisse	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 2018	42–43

Stiftungsrat	Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin, bis 5. Dezember 2018 Richard Hunziker , Vizepräsident Françoise Bruderer Thom Peter De Angelo Martin Durchschlag Franz Landolt Christoph Lanz 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 , seit 5. April 2018 Nigel G. Volkart , seit 10. August 2018
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

	31.12.2018	31.12.2017
Nettovermögen in CHF	1'688'655'600.60	1'589'796'303.60
Anzahl Ansprüche	1'299'584	1'269'584
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'257.38	1'210.22
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	42.00	42.00

Kennzahlen¹⁾

	2018	2017
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	3.25%	3.47%
Fremdfinanzierungsquote	3.59%	4.76%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.60%	78.37%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.24%	0.26%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.27%	0.29%
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.13%	7.59%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	6.42%	6.77%
Ausschüttungsrendite	3.23%	3.35%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	101.21%	105.95%
Anlagerendite	7.37%	7.88%

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

	31.12.2018	31.12.2017
Nettovermögen in CHF	414'038'669.09	392'524'464.95
Anzahl Ansprüche	312'967	302'994
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'274.95	1'243.49
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	48.00	52.00

Kennzahlen¹⁾

	2018	2017
Mietausfallquote (Ertragsausfallquote)	7.18%	6.27%
Fremdfinanzierungsquote	7.99%	10.65%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	83.58%	84.83%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (GAV))	0.21%	0.23%
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} (NAV))	0.24%	0.26%
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.14%	5.78%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	5.40%	5.03%
Ausschüttungsrendite	3.63%	4.01%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.75%	101.57%
Anlagerendite	6.39%	6.03%

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 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

	CHF
Neubauten	
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	10'732'000
Zürich, Dörflistrasse 47	4'204'000
Erneuerungen	
Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	2'308'000
Bern, Thunstrasse 32, 34, 36	231'000
Birsfelden, Gempenstrasse 4	168'000
Blonay, Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	2'311'000
Langenthal, Marktgasse 35, 37	508'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 10 -13, 16 -19, 28, 29	10'262'000
Murten, Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	1'488'000
Schlieren, Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	259'000
Diverse	552'000
Total Investitionen 2018	33'023'000
Verkäufe	
Ernetschwil, Weierweg 1, 3	4'350'000
Total Desinvestitionen 2018	4'350'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 1'864'485'600.- (Vorjahr CHF 1'767'444'000.-). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.5% (Vorjahr 2.5%) und 3.6% (Vorjahr 3.9%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.3%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 1'257.38 (Vorjahr CHF 1'210.22) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 29. Mai 2018 eine Emission von 30'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 36'306'600.- zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 1.12% auf CHF 80'301'654.65 ab. Die Abnahme ist im Wesentlichen auf den Verkauf von 6 Liegenschaften im Verlaufe des Jahres 2017 und einer Liegenschaft im Jahr 2018 zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.25% (Mietzinsausfall von CHF 2'606'731.03) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.47% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'817'449.95). Die Abnahme beruht bei einem grösseren Wohnungsangebot auf vereinzelt Mietzinsanpassungen und erhöhten Vermarktungsbemühungen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden um CHF 267'942.99 auf CHF 848'885.80 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 8'948'352.15 (Vorjahr CHF 8'192'387.01) und machte somit 11.49% (Vorjahr 10.42%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 6'129'779.54 (Vorjahr CHF 10'159'842.00) bzw. 7.87% (Vorjahr 12.92%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung**Nettoinventarwert**

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

Verpflichtungen**der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Neubauten			
Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29	32'840'000	10'738'000	22'102'000
Erneuerungen			
Basel, Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	3'590'000	2'498'000	1'092'000
Blonay, Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	3'066'000	2'499'000	567'000
Langenthal, Marktgasse 35, 37	1'500'000	531'000	969'000
Le Lignon, Avenue du Lignon 10	20'482'000	14'440'000	6'042'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2018	61'478'000	30'706'000	30'772'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2018 beträgt CHF 53'930'508.86. Zusammen mit dem Vortrag des Vorjahres (CHF 17'915'252.91) steht ein Betrag von CHF 71'845'761.77 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 3.23% (Vorjahr 3.35%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.37% (Vorjahr 7.88%).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2018 kann wie folgt beschrieben werden:

CHF

Erneuerungen	
Basel, St. Jakob-Strasse 7	319'000
Volketswil, Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	1'500'000
Zürich, Hohlstrasse 612	4'424'000
Zürich, Hohlstrasse 614 (Obsidian)	112'000
Zürich, Morgartenstrasse 6, 10	5'350'000
Diverse	93'000
Total Investitionen 2018	11'798'000
Verkäufe	
Wattwil, Bahnhofstrasse 4	7'210'000
Total Desinvestitionen 2018	7'210'000

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2018 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 470'690'000.– (Vorjahr CHF 455'310'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.9% (Vorjahr 3.1%) und 4.0% (Vorjahr 4.3%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.4% (Vorjahr 3.6%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2018 auf CHF 1'274.95 (Vorjahr CHF 1'243.49) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 29. Mai 2018 eine Emission von 10'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 12'434'900.– zu.

Per 28. September 2018 fand eine Rücknahme von 27 Ansprüchen des Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG über CHF 34'469.82 statt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 23'241'825.15 und ist damit um 0.78% tiefer als im Jahr 2017. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 7.18% des Soll-Mietertrags gegenüber 6.27% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'669'015.01 (Vorjahr CHF 1'467'761.-). Die Zunahme stammt im Wesentlichen von längeren Transaktionsleerständen infolge eines grösseren Geschäftsflächenangebots.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von tieferen Hypothekarschulden um CHF 34'632.04 auf CHF 410'726.30 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'672'823.10 (Vorjahr CHF 1'315'302.44) und machte somit 7.71% (Vorjahr 5.94%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'542'229.39 (Vorjahr CHF 2'822'367.60) bzw. 11.72% (Vorjahr 12.75%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung**Nettoinventarwert**

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

Verpflichtungen**der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Basel, Dufourstrasse 21, 23	1'905'000	67'000	1'838'000
Genève, Rue Richard Wagner 1	354'000	4'000	350'000
Zürich, Hohlstrasse 612	15'650'000	5'017'000	10'633'000
Zürich, Hohlstrasse 614 (Obsidian)	1'493'000	119'000	1'374'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2018	19'402'000	5'207'000	14'195'000

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2018 beträgt CHF 15'368'566.37. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'282'123.18) steht ein Betrag von CHF 20'650'689.55 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 48.- je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 52.-). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.63% (Vorjahr 4.01%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.39% (Vorjahr 6.03%).

Anträge an die Anlegerversammlung

Es werden folgende Anträge gestellt:

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2018 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen des Stammvermögens sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2018 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2018 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 1. März 2019

Anlagestiftung Pensimo

Richard Hunziker
Vizepräsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

2018
CHF2017
CHF

Aktiven		
Umlaufvermögen	724'456.14	534'973.89
Flüssige Mittel	299'831.94	513'851.17
Kurzfristige Forderungen	423'985.65	21'122.72
Rechnungsabgrenzungen	638.55	0.00
Anlagevermögen	1'864'485'600.00	1'772'745'202.95
Immobilien	1'864'485'600.00	1'767'444'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	10'738'000.00	7'448'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	1'853'747'600.00	1'759'996'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	5'301'202.95
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	1'865'210'056.14	1'773'280'176.84
Passiven		
Fremdkapital	176'554'455.54	183'483'873.24
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'566'772.66	5'223'688.64
Rechnungsabgrenzungen	1'553'452.78	1'301'135.00
Hypothekarschulden	66'700'000.00	83'900'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	220'230.10	218'049.60
Latente Steuern	104'514'000.00	92'841'000.00
Nettovermögen	1'688'655'600.60	1'589'796'303.60
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'269'584	941'909
Veränderungen im Berichtsjahr	30'000	327'675
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'299'584	1'269'584
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'299.38	1'252.22
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'257.38	1'210.22
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	41.50	39.64
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	1'589'796'303.60	1'132'879'796.76
Zeichnungen infolge der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka	0.00	398'080'297.84
Zeichnungen	36'306'600.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-53'322'528.00	-57'292'155.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	115'875'225.00	116'128'364.50
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	1'688'655'600.60	1'589'796'303.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	77'819'059.95	78'608'645.27
Soll-Mietertrag	80'301'654.65	81'207'809.36
./. Minderertrag Leerstand	-2'554'596.65	-2'693'512.15
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-52'134.38	-123'937.80
Übrige Erträge aus Liegenschaften	124'136.33	218'285.86
Unterhalt Immobilien	-15'078'131.69	-18'352'229.01
Instandhaltung	-8'948'352.15	-8'192'387.01
Instandsetzung	-6'129'779.54	-10'159'842.00
Operativer Aufwand	-6'985'819.41	-7'210'887.88
Ver- und Entsorgungskosten	-475'463.25	-503'272.44
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-742'209.08	-818'459.42
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	-844'360.00	-831'455.28
Bewirtschaftungshonorare	-3'373'560.35	-3'424'497.10
Vermietungs- und Insertionskosten	-373'748.32	-437'901.34
Übriger operativer Aufwand	-373'294.71	-346'070.90
Steuern und Abgaben	-803'183.70	-849'231.40
Operatives Ergebnis	55'755'108.85	53'045'528.38
Sonstige Erträge	215'311.01	124'365.34
Aktivzinsen	51.53	3'074.42
Aktivierete Bauzinsen	137'166.88	111'753.70
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	78'092.60	9'537.22
Finanzierungsaufwand	-1'477'909.30	-1'685'892.30
Hypothekarzinsen	-848'885.80	-1'116'828.79
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-2'180.50	-2'792.51
Baurechtszinsaufwand	-626'843.00	-566'271.00
Verwaltungsaufwand	-1'083'401.70	-1'155'777.16
Vergütung Geschäftsführung	-518'482.63	-525'844.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-168'008.45	-184'631.05
Übriger Verwaltungsaufwand	-396'910.62	-445'301.51
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	521'400.00	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	521'400.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	53'930'508.86	50'328'224.26
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'582'538.65	1'624'334.70
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'582'538.65	1'624'334.70
Realisierter Erfolg	58'513'047.51	51'952'558.96
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	57'362'177.49	64'175'805.54
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	69'035'177.49	74'839'805.54
Veränderung latente Steuern	-11'673'000.00	-10'664'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	115'875'225.00	116'128'364.50
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	53'930'508.86	50'328'224.26
Vortrag des Vorjahres	17'915'252.91	20'909'556.65
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	71'845'761.77	71'237'780.91
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-54'582'528.00	-53'322'528.00
Vortrag auf neue Rechnung	17'263'233.77	17'915'252.91

Fertige Bauten ¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'592'000	4'033'000	144'929
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'036'000	4'116'000	3'484'000	147'701
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56-60	3'810	0	0	0	6	19	33	11	160	8'100'000	7'664'000	9'279'000	433'590
Adliswil	Zelgli	24'691	0	12	70	38	0	96	4	0	25'300'640	27'925'200	42'860'000	1'680'044
Adliswil	Zelgstrasse 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'755'000	3'193'000	126'290
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	483	15'979'000	12'314'800	20'700'000	857'495
Allschwil	Baselmattweg 211-221	BR	0	7	38	38	7	106	2	376	20'141'000	28'471'500	25'330'000	1'486'035
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	5'841'000	7'663'000	325'002
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	12'915'000	19'390'000	772'897
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'264'000	4'561'000	184'836
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	5'200'000	4'635'000	7'100'000	290'873
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'284'000	6'629'000	238'098
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1	0	0	1	139	5'901'000	4'167'000	8'972'000	331'753
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'155'000	2'210'000	71'541
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'186'000	10'180'000	401'178
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	724	11'200'000	12'613'000	13'730'000	654'901
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	10	0	0	9	3	3	0	189	4'338'000	9'613'000	5'667'000	276'446
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	1	22	4	0	0	9	0	886	7'815'000	8'162'000	8'778'000	395'446
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20	0	1	0	2	0	243	6'159'000	5'648'000	9'085'000	302'413
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3	0	5	5	0	7	0	36	3'000'000	3'397'000	4'282'000	177'508
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	5'667'000	8'551'000	362'114
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'352'000	6'062'000	12'420'000	442'080
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	350	21'211'975	15'493'000	29'340'000	1'120'045
Bellach	Römerstrasse 33-37	5'856	0	14	0	27	0	59	4	0	10'368'000	10'574'200	12'330'000	591'832
Bern	Bitziusstrasse 40	BR	0	3	7	1	0	14	0	0	5'855'000	4'230'000	6'526'000	316'812
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	BR	0	2	3	6	5	24	0	0	10'179'000	7'330'000	11'220'000	524'526
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'251'000	5'300'000	9'893'000	363'700
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'000'000	1'389'000	65'141
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10	0	10	0	0	18	0	262	5'673'000	5'000'000	8'532'000	330'621
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252	0	1	2	3	2	15	0	1'064	5'998'000	11'525'000	14'270'000	563'904
Bern	Wabernstrasse 87	859	0	0	4	2	0	0	0	0	1'230'192	2'225'000	2'875'000	118'193
Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'013'000	8'455'400	13'500'000	541'677
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	ME/BR	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'262'000	818'600	34'640
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454	0	11	19	10	0	4	7	0	6'085'500	8'542'000	8'570'000	442'133
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	0	9'282'000	12'830'000	18'820'000	737'068
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751	0	18	52	10	0	8	6	0	6'082'300	16'368'000	15'960'000	890'318
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	16'713'000	25'380'000	968'988
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	7'907'000	11'900'000	492'490
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'373'991	9'976'500	9'564'000	443'837
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	14'474'000	20'160'000	710'749
Brugg	Neubrückestrasse 15-25	5'502	0	0	44	4	0	40	0	0	4'476'000	11'664'000	10'750'000	526'296
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'050'000	14'742'700	20'850'000	881'571
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	19'170'000	838'071
Ecublens	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'426'600	13'275'880	17'810'000	824'701
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'113'400	4'346'000	177'525
Zwischentotal		145'513	102	306	579	372	63	1'253	96	5'603	361'577'768	396'339'180	532'070'600	22'608'004

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		145'513	102	306	579	372	63	1'253	96	5'603	361'577'768	396'339'180	532'070'600	22'608'004
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	4'630'000	7'849'000	306'423
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'673'000	8'611'000	11'710'000	506'760
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	2'510'000	2'481'000	3'693'000	165'619
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	227	20'557'000	18'724'000	30'040'000	1'156'313
Ennetbaden	Badstrasse 2, 4, 6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'747'000	12'912'000	22'680'000	925'052
Fahrweid	Austrasse 15, 17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	4'106'000	6'019'000	259'050
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'837'300	4'460'000	7'376'000	280'167
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'063'000	10'310'000	476'129
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335	0	6	15	23	3	71	1	588	18'290'000	14'226'000	23'910'000	1'033'626
Fribourg	Avenue Jean-Marie Musy 7, 9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	9'391'700	15'210'000	661'482
Fribourg	Route Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	7'724'200	12'290'000	514'746
Genève	Avenue Wendt 29, 31, 33	1'883	15	1	19	13	13	20	0	66	19'792'000	12'053'000	23'260'000	889'715
Genève	Chemin des Glycines 2, 4	368	0	0	4	10	6	27	0	0	17'049'000	7'764'000	19'410'000	752'003
Geroldswil	Bergstrasse 8-22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	19'533'300	27'700'000	1'177'372
Gränichen	Mattenstrasse 12-20	6'569	6	21	19	20	2	78	2	0	14'023'839	18'165'000	19'490'000	858'440
Jona	Schlüsselstrasse 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	9'957'000	5'417'000	10'890'000	394'371
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	10	2	2	1	44	2	487	4'842'700	8'000'000	5'553'000	338'851
Kriens	Klösterlistrasse 6, Josef-Schryberstrasse 10	5'672	8	7	16	16	0	36	0	0	5'433'000	9'066'000	14'960'000	629'901
Kriens	Lauerzring 1-7	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	14'445'800	14'006'000	20'040'000	995'110
Langenthal	Marktgasse 35, 37	1'302	3	3	3	14	0	38	0	1'659	7'043'000	17'369'900	8'188'000	455'606
Laupen	Eigerweg 6, 12	3'028	0	1	15	8	2	26	0	0	2'629'000	5'560'000	7'312'000	333'427
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'569'550	3'957'000	212'848
Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19, 28, 29	2'162	0	1	98	123	68	319	0	198	54'589'000	75'401'000	103'400'000	4'714'712
Liestal	Frenkenstrasse 20, 22, 24, 26, 28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	16'062'000	19'700'000	811'401
Murten	Schützenmatt 8, 23, 25, 31, 33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'485'000	11'464'700	22'630'000	815'483
Näfels	Glärnischstrasse 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'548'000	3'379'000	166'284
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	10'125'338	10'229'000	11'460'000	609'408
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178	0	0	15	15	0	65	0	1'416	14'010'403	14'454'005	20'670'000	917'370
Oberembrach	Eigentalstrasse 7, 9	2'426	0	2	1	4	2	16	3	87	2'929'000	4'223'000	4'022'000	179'302
Oberembrach	Jakob Bosshart-Strasse 4, 6, 8	1'325	1	0	2	1	1	20	3	150	2'272'000	2'849'500	2'503'000	102'406
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstrasse 9, 11	2'380	0	1	1	11	0	22	3	0	4'529'000	5'832'000	5'635'000	282'752
Olten	Aarauerstrasse 35	836	0	0	11	11	0	15	1	337	5'740'000	8'561'000	6'804'000	355'621
Opfikon	Farman-Strasse 2, 4, 6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'557'000	17'500'000	47'300'000	1'727'746
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	37'730'000	1'866'172
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR	0	1	8	9	6	24	11	0	10'408'920	9'354'000	10'880'000	529'981
Renens	Avenue de la Poste 18, Avenue de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	6'806'167	14'100'000	611'797
Rheinfelden	Marktgasse 36, 38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'297'000	4'164'000	236'237
Rorschach	Säntisstrasse 18, 18a, 20, 20a	3'880	0	3	18	6	0	30	5	0	5'408'000	7'254'200	6'584'000	360'005
Rüti	Gubelstrasse 13	1'190	0	0	5	5	0	11	1	0	2'503'000	2'491'900	2'833'000	120'120
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	13	25	13	10	53	7	0	21'747'000	13'180'000	34'530'000	1'140'807
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	29	10	67	10	672	30'127'700	32'356'240	29'900'000	1'540'627
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	12'964'064	15'409'980	11'640'000	700'703
Spiez	Kornmatte	4'742	0	14	13	12	1	34	0	0	8'196'600	11'614'500	11'920'000	482'386
Zwischentotal		303'587	213	561	1'288	983	231	3'184	196	13'599	876'247'943	914'602'242	1'255'701'600	54'202'332

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		303'587	213	561	1'288	983	231	3'184	196	13'599	876'247'943	914'602'242	1'255'701'600	54'202'332
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	10'039'000	11'818'000	19'740'000	838'074
St. Gallen	Achslengut	6'629	0	2	24	24	1	57	8	40	19'737'612	15'831'700	18'770'000	909'397
St. Gallen	Axensteinstrasse 8, Speicherstrasse 31	1'778	0	2	12	4	1	15	0	0	6'577'000	6'341'600	7'697'000	349'252
St. Gallen	Lehnstrasse 100-104b	8'634	0	0	8	6	32	61	0	0	16'235'000	14'572'000	22'220'000	921'974
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3	0	9	3	0	0	0	449	3'249'000	4'095'700	5'018'000	260'747
St. Gallen	Ullmannstrasse 37a-c, 39a-c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7	3	16'697'789	19'182'600	20'280'000	1'119'624
Strengelbach	Sonnenrainweg 8, 10, 12, 14	2'903	0	6	15	5	0	21	0	0	3'732'000	5'782'000	5'798'000	295'408
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946	0	4	13	9	3	35	7	0	8'108'724	8'661'300	15'200'000	577'978
Uster	Rännenfeldweg 8, 10, 12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'743'000	7'011'000	13'490'000	531'572
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'310'000	1'694'000	69'012
Villars-sur-Glâne	Route de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'796'000	3'963'000	6'591'000	324'789
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'500'000	11'851'300	14'150'000	597'838
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'403'700	7'061'000	9'410'000	431'461
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	0	4	5	34	16	86	8	0	36'854'070	31'302'000	40'240'000	1'498'942
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275	0	6	21	21	8	83	16	0	20'998'000	17'804'100	32'280'000	1'200'639
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	7'092'500	13'160'000	568'179
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	7'254'700	13'880'000	554'152
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'278'800	6'189'000	276'133
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	16'345'000	33'340'000	1'191'389
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'125'000	6'696'000	245'944
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1	0	13	8	0	23	0	0	13'880'000	8'700'000	14'120'000	497'201
Winterthur	Espenstrasse 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	6'240'000	9'449'000	342'755
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	9'200'000	14'520'000	594'925
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	2'805'000	4'449'000	161'022
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	5'685'000	9'329'000	334'090
Winterthur	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'480'000	6'748'000	253'490
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'496'400	4'346'000	176'510
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	7'291'200	8'128'000	352'674
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535	0	2	9	11	3	24	0	32	12'120'000	9'800'000	12'830'000	542'169
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'520'000	2'899'000	116'434
Winterthur	Wülfingerstrasse 22, 24	736	8	9	10	0	0	4	0	158	8'553'000	5'300'000	9'132'000	337'425
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191	0	4	8	20	4	51	4	0	10'927'000	10'375'800	12'840'000	615'574
Wohlen	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	32	2	0	12'617'000	7'387'000	13'590'000	487'137
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'658'000	18'244'000	26'960'000	1'090'554
Zürich	Aegertenstrasse 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	2'900'000	5'050'000	151'896
Zürich	Aegertenstrasse 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	2'541'000	92'741
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'480'000	4'677'000	175'276
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	2'650'000	5'500'000	191'578
Zürich	Badenerstrasse 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	8'029'000	16'220'000	548'261
Zürich	Badenerstrasse 662	811	0	9	3	0	0	14	0	576	5'440'000	5'080'000	6'848'000	313'880
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652	0	0	0	9	9	5	4	0	2'897'014	6'153'800	8'274'000	327'634
Zürich	Bederstrasse 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	3'781'100	8'644'000	288'179
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	0	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'663'200	5'167'000	173'920
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'222'300	5'632'000	222'293
Zwischentotal		453'372	275	712	1'710	1'386	344	4'291	296	15'902	1'260'053'887	1'261'659'342	1'779'437'600	75'352'450

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Übertrag		453'372	275	712	1'710	1'386	344	4'291	296	15'902	1'260'053'887	1'261'659'342	1'779'437'600	75'352'450
Zürich	Dörflistrasse 47	1'217	3	14	16	4	0	13	3	0	9'514'056	6'620'000	17'350'000	264'856
Zürich	Feldeggstrasse 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'948'000	7'017'600	16'970'000	612'315
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	8	0	0	0	35	0	1'017	9'921'000	10'739'300	12'620'000	539'227
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	2'804'500	5'220'000	170'539
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'660'000	9'056'400	22'150'000	759'119
Total fertige Bauten		460'968	286	757	1'742	1'413	351	4'390	303	17'413	1'305'719'979	1'297'897'142	1'853'747'600	77'698'505
Angefangene Bauten	Dübendorf Am Stadtrand 25, 27, 29										10'738'000	0	10'738'000	0
	Total angefangene Bauten										10'738'000	0	10'738'000	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										10'738'000	0	10'738'000	0
	Fertige Bauten										1'305'719'979	1'297'897'142	1'853'747'600	77'698'505
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0
	Total										1'316'457'979	1'297'897'142	1'864'485'600	77'698'505

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Dübendorf, Am Stadtrand 25, 27, 29 per 10. April 2018

Verkäufe: Ernetswil, Weierweg 1 per 31. August 2018

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	439'313.59	496'219.97
Flüssige Mittel	230'006.73	374'558.04
Kurzfristige Forderungen	209'306.86	121'661.93
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Anlagevermögen	470'690'000.00	456'640'297.05
Immobilien	470'690'000.00	455'310'000.00
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	470'690'000.00	455'310'000.00
Miteigentumsanteile	0.00	0.00
Beteiligungen	0.00	1'330'297.05
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Gesamtvermögen	471'129'313.59	457'136'517.02
Passiven		
Fremdkapital	57'090'644.50	64'612'052.07
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4'693'851.44	4'149'906.51
Rechnungsabgrenzungen	60'793.06	57'145.56
Hypothekarschulden	37'600'000.00	48'500'000.00
Andere verzinsliche Darlehen	0.00	0.00
Latente Steuern	14'736'000.00	11'905'000.00
Nettovermögen	414'038'669.09	392'524'464.95
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	302'994	210'004
Veränderungen im Berichtsjahr	9'973	92'990
Stand am Ende der Berichtsperiode	312'967	302'994
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'322.95	1'295.49
Ausschüttung	48.00	52.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'274.95	1'243.49
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	49.11	51.20
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	392'524'464.95	267'509'502.38
Zeichnungen infolge der Fusion mit der Anlagestiftung Imoka	0.00	118'887'812.61
Zeichnungen	12'434'900.00	0.00
Rücknahmen	-33'574.23	0.00
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'755'688.00	-16'190'001.50
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	24'868'566.37	22'317'151.46
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	414'038'669.09	392'524'464.95

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2018 CHF	2017 CHF
Mietertrag Netto	21'685'074.39	22'143'510.56
Soll-Mietertrag	23'241'825.15	23'425'568.85
./. Minderertrag Leerstand	-1'669'529.70	-1'345'446.10
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	514.69	-122'314.90
Übrige Erträge aus Liegenschaften	112'264.25	185'702.71
Unterhalt Immobilien	-4'215'052.49	-4'137'670.04
Instandhaltung	-1'672'823.10	-1'315'302.44
Instandsetzung	-2'542'229.39	-2'822'367.60
Operativer Aufwand	-1'699'410.55	-1'771'222.85
Ver- und Entsorgungskosten	-72'586.80	-76'491.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-234'284.75	-189'805.50
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-211'017.10	-229'865.35
Bewirtschaftungshonorare	-724'502.75	-735'158.25
Vermietungs- und Insertionskosten	-69'524.60	-94'707.35
Übriger operativer Aufwand	-136'776.35	-184'550.95
Steuern und Abgaben	-250'718.20	-260'644.20
Operatives Ergebnis	15'770'611.35	16'234'617.67
Sonstige Erträge	57'257.21	11'155.94
Aktivzinsen	0.00	0.00
Aktivierete Bauzinsen	812.19	6'853.47
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	56'445.02	4'302.47
Finanzierungsaufwand	-410'726.30	-448'601.17
Hypothekarzinsen	-410'726.30	-445'358.34
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	-3'242.83
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-246'311.18	-284'771.04
Vergütung Geschäftsführung	-120'970.40	-122'857.73
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-43'474.77	-48'809.41
Übriger Verwaltungsaufwand	-81'866.01	-113'103.90
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	197'735.29	0.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	198'700.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-964.71	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'368'566.37	15'512'401.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	533'055.56	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	533'055.56	0.00
Realisierter Erfolg	15'901'621.93	15'512'401.40
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'966'944.44	6'804'750.06
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	11'797'944.44	4'109'750.06
Veränderung latente Steuern	-2'831'000.00	2'695'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	24'868'566.37	22'317'151.46
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'368'566.37	15'512'401.40
Vortrag des Vorjahres	5'282'123.18	5'525'409.78
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	20'650'689.55	21'037'811.18
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-15'022'416.00	-15'755'688.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'628'273.55	5'282'123.18

Fertige Bauten ¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag Netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1	0	10	0	1'194	7'250'000	7'498'000	7'858'000	355'816
Baden	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	2	1'442	4'375'000	4'668'000	8'596'000	381'300
Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696	0	0	0	0	0	101	0	1'309	6'562'000	10'122'000	11'050'000	574'820
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstrasse 32	118	0	2	1	0	0	0	0	221	5'006'000	2'900'000	6'467'000	264'960
Basel	Hochstrasse 31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'454	6'005'000	7'147'000	3'901'000	28'378
Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'630	13'068'000	16'467'000	13'300'000	495'907
Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE	0	0	0	0	0	51	4	1'825	12'067'000	14'589'157	13'830'000	618'692
Bern	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'000'000	15'260'000	520'200
Biel	General-Dufour-Strasse 12, 16	172	0	0	0	0	0	0	0	1'211	8'890'000	6'320'000	4'420'000	341'145
Biel	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	0	685	3'480'000	3'200'000	5'857'000	269'556
Fribourg	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'597	9'459'000	5'954'500	13'480'000	571'812
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'615	5'441'000	5'937'800	5'866'000	255'444
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1898	9'910'500	9'249'000	13'000'000	601'903
Lausanne	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'441	7'222'000	5'409'480	12'420'000	630'403
Pully	Avenue C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'548'000	16'205'973	22'950'000	1'034'816
St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956	0	0	0	0	5	49	0	2'028	15'115'000	9'289'000	18'070'000	825'258
Thun	Bälliz 60, 60a	1'532	0	3	4	4	0	0	0	2'280	18'816'000	31'500'000	27'870'000	1'364'827
Volketswil	Müllerenstrasse 3 (Im Trigon)	5'885	0	0	0	0	0	230	0	12'511	25'224'000	39'603'000	30'720'000	2'039'298
Wil	Obere Bahnhofstrasse 38	896	0	1	0	1	0	3	1	1'641	9'885'374	4'975'400	9'643'000	494'067
Winterthur	Zürcherstrasse 37-41	2'000	0	0	0	0	0	2	0	4'420	13'617'000	17'300'000	14'620'000	697'729
Zug	Bahnhofstrasse 2	StWE	0	0	0	0	1	12	0	2'429	21'913'000	19'531'000	26'470'000	1'155'079
Zürich	Alfred-Escher-Strasse 9	173	0	0	0	0	0	2	1	551	4'847'000	3'280'000	5'456'000	219'736
Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'416	13'967'000	17'180'100	20'140'000	875'496
Zürich	Brandschenkestrasse 178	2'033	0	0	0	0	0	64	1	4'207	16'205'000	14'096'400	17'190'000	757'051
Zürich	Hofackerstrasse 32	566	0	0	0	0	0	13	0	853	2'983'100	4'980'000	5'321'000	331'692
Zürich	Hohlstrasse 612	1'388	0	0	0	1	0	30	0	3'808	14'724'000	13'870'000	17'890'000	529'556
Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281	0	0	0	0	0	63	0	6'830	38'237'000	28'900'000	48'930'000	2'352'962
Zürich	Morgartenstrasse 6, 10	862	0	2	2	0	0	5	1	1'705	23'194'000	14'709'900	23'590'000	522'101
Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'206	14'858'000	10'130'000	17'930'000	862'617
Zürich	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'370'000	9'295'000	365'527
Zürich	Zeltweg 63	1'091	0	0	0	0	0	24	0	1'736	18'529'000	20'025'000	19'300'000	936'120
Total Fertige Bauten		32'029	2	9	12	8	7	803	15	73'613	396'729'974	375'407'710	470'690'000	21'274'267

	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									396'729'974	375'407'710	470'690'000	21'274'267
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0
	Total									396'729'974	375'407'710	470'690'000	21'274'267

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: Wattwil, Bahnhofstrasse 4 per 10. Dezember 2018

Stammvermögen per 31. Dezember

Bilanz per 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0.00	0.00
Darlehen ¹⁾	220'230.10	218'049.60
Total Aktiven	220'230.10	218'049.60

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000.00	200'000.00
Gewinnvortrag	18'049.60	15'890.69
Ertragsüberschuss	2'180.50	2'158.91
Total Stammvermögen	220'230.10	218'049.60

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2018 CHF	2017 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0.00	0.00
Total Aufwand	0.00	0.00

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'180.50	2'158.91
Total Ertrag	2'180.50	2'158.91
Ertragsüberschuss	2'180.50	2'158.91

Verwendung des Ertragsüberschusses	2018 CHF	2017 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'180.50	2'158.91
Total Ertragsüberschuss	2'180.50	2'158.91

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 17. Dezember 2013
- Prospekt** Prospekt vom 31. Dezember 2018
- Organisation**
- Anlegerversammlung**
- Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:
- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
 - Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
 - Wahl der Revisionsstelle
 - Genehmigung der Jahresrechnung
 - Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates
 - Genehmigung und Änderung des Reglementes
 - Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zur Änderung der Statuten
 - Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
 - Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
 - Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

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

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

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

Zusammensetzung Stiftungsrat

Ständerätin Karin Keller-Sutter, Wil, Präsidentin, bis 5. Dezember 2018

Richard Hunziker, St. Gallen, Vizepräsident

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse der HG COMMERCIALE

Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Christoph Lanz, Basel, Personalvorsorgestiftung der MCH Group

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 und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Richard Hunziker, St. Gallen, Präsident
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 Andreas Kressler, Binningen
 Roland Stockmann, Zürich
 Othmar Stöckli, Zug, seit 5. April 2018
 Nigel G. Volkart, Meilen, seit 10. August 2018

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 0.27% und für die Anlagegruppe Proreal 0.24%.

**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 2018 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 KLG, Rechtsanwälte in St. Gallen ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2018

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der Eternit AG	50'680	7'619
Pensionskasse der Rigips AG	5'315	1'300
Pensionskasse der Fixit AG	7'593	1'177
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	127'000	16'700
Holcim Pension Fund	115'950	21'671
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	43'569	2'883
Leica Pensionskasse	59'673	11'843
Pensionskasse der JURA-Holding	10'669	1'986
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	10'890	201
Pensionskasse Stadt Zürich	81'819	25'897
Luzerner Pensionskasse	14'077	564
GEMINI Sammelstiftung	91'224	2'057
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	4'050	-
Pensionskasse Post	-	81'642
IST Investmentstiftung	76'807	1'767
Clariant-Pensionsstiftung	28'777	10'490
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	46'251	2'334
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	79'591	10'293
Pensionskasse der PwC	15'682	16'626
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	25'318	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	87'202	-
Zuger Pensionskasse	21'919	6'242
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	67'001	19'096
Pensionskasse der Stadt Biel	16'437	4'667
Pensionskasse der Stadt Luzern	8'454	2'407
Pensionskasse der Stadt Olten	2'937	838
Pensionskasse der Stadt Langenthal	3'956	1'125
Pensionskasse der Stadt Aarau	4'727	1'348
Pensionskasse Graubünden	6'686	1'907
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'042	580
Pensionskasse der C&A Gruppe	15'160	4'162
Pensionskasse Uri	7'310	2'082
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	6'450	1'810
Orell Füssli Stiftung	17'565	5'014
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'185	1'772
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	5'079	1'369
Veska Pensionskasse	25'222	7'183
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'482	4'405
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	8'297
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	7'966	2'281
Total Ansprüche	1'299'584	312'967

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 wurde per 1. Januar 2018 an zehn bedeutende Anleger der Pensimo Gruppe verkauft.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Ivan Anton und Stefan Meier der Firma Wüest Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 2.5% (Vorjahr 2.5%) und 3.6% (Vorjahr 3.9%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.2% (Vorjahr 3.3%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.9% (Vorjahr 3.1%) und 4.0% (Vorjahr 4.3%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.4% (Vorjahr 3.6%). 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 Gemengesteuern 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 2018

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	299'831.94	0.02	230'006.73	0.05
Forderungen	424'624.20	0.02	209'306.86	0.04
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	0.00	0.00	0.00	0.00
Immobilien Schweiz	1'864'485'600.00	99.96	470'690'000.00	99.91
Gesamtvermögen	1'865'210'056.14	100.00	471'129'313.59	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37	49
Ostschweiz	10	6
Innerschweiz	5	6
Nordwestschweiz	25	14
Bern	5	11
Südschweiz	-	-
Genfersee	14	10
Westschweiz	4	4
Total	100.00	100.00

Quelle: Wüest Partner AG

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungs- entschädigungen	Mit Bezug auf Art. 40 ASV stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Rückerstattungen, Vertriebs- und Betreuungsentschädigungen.
Kommissionen	<p>Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).</p> <p>Im Berichtsjahr betragen sowohl die angewandte Ausgabekommission bei einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger als auch die erhobene Rücknahmekommission 0.2%.</p>
Verwaltungsaufwand	Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'083'401.70 (Vorjahr CHF 1'155'777.16) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 246'311.18 (Vorjahr CHF 284'771.04) 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 2018 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 518'482.63 (Vorjahr CHF 525'844.60) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 120'970.40 (Vorjahr CHF 122'857.73) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandlungen 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 31.12.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
15.02.2018–28.02.2018	0.53%	0	3'600'000	3'600'000	0
15.02.2018–15.03.2018	0.50%	26'100'000		26'100'000	0
13.04.2018–15.05.2018	0.50%	15'300'000	5'200'000	20'500'000	0
11.05.2018–15.05.2018	0.53%	0	10'000'000	10'000'000	0
11.05.2018–15.05.2018	0.53%	0	3'500'000	3'500'000	0
15.02.2018–31.05.2018	0.53%	0	21'300'000	21'300'000	0
13.04.2018–31.05.2018	0.53%	0	7'700'000	7'700'000	0
14.12.2018–15.01.2019	0.50%	0	16'000'000		16'000'000
31.12.2018–31.01.2019	0.50%	0	8'200'000		8'200'000
31.08.2011–30.08.2019	1.75%	4'000'000			4'000'000
13.09.2013–14.09.2020	1.73%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	1'000'000			1'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	3'000'000			3'000'000
29.08.2014–29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014–29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
21.08.2017–31.08.2025	1.55%	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
		83'900'000	75'500'000	92'700'000	66'700'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.09%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2017 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2018
15.01.2018–31.01.2018	0.53%	0	13'000'000	13'000'000	0
29.12.2017–31.01.2018	0.50%	7'000'000		7'000'000	0
31.12.2017–15.05.2018	0.50%	27'500'000		27'500'000	0
15.01.2018–31.05.2018	0.53%	0	6'000'000	6'000'000	0
28.02.2018–31.05.2018	0.45%	2'000'000		2'000'000	0
03.09.2018–10.09.2018	0.53%	0	500'000	500'000	0
14.12.2018–15.01.2019	0.50%	0	37'800'000	17'500'000	20'300'000
31.12.2018–31.01.2019	0.50%	0	5'600'000	300'000	5'300'000
31.08.2011–30.08.2019	1.79%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.99%	4'000'000			4'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	4'000'000			4'000'000
		48'500'000	62'900'000	73'800'000	37'600'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.86%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2017 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 175'536'343.– (Vorjahr CHF 167'536'343.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 66'700'000.– (Vorjahr CHF 83'900'000.–).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 133'850'697.– (Vorjahr CHF 122'455'697.–) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 37'600'000.– (Vorjahr CHF 48'500'000.–).

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.

Wichtige Ereignisse

Mit dem Verkauf der Beteiligungen an der Pensimo Management AG per 1. Januar 2018 (wirtschaftliche Rückwirkung) durch die Anlagestiftungen Pensimo, Turidomus und Testina wurde die Konformität mit der Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) hergestellt und so die Verfügung der OBERAUFSICHTSKOMMISSION BERUFLICHE VORSORGE (OAK BV) vom 23. Mai 2014 umgesetzt.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2018 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 2018 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 2018 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung auf- grund 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

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 7. März 2019

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 2018.

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 2018).

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 2018 für die Anlagegruppe Casareal

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 138 Liegenschaften auf CHF 1'864'485'600.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +97'041'600.– oder +5.5% (2017, 138 Liegenschaften: CHF 1'767'444'000.–).

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert. Es wurde eine neue Liegenschaft im Baurecht hinzugekauft, die sich in Realisierung (at cost) befindet. Eine Liegenschaft wurde nach Fertigstellung neu bewertet.

Von den 136 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo Casareal befanden, wurden 119 Liegenschaften aufgewertet, 16 Liegenschaften abgewertet und eine Liegenschaft auf dem Vorjahresniveau belassen.

Bezogen auf das Bestandsportfolio tendieren die Diskontierungssätze auf Grund der gesteigerten Nachfrage auf dem Investorenmarkt infolge des sehr tiefen Zinsumfeldes erneut nach unten (\emptyset -0.13%). Die Wertsteigerungen beruhen einerseits auf diesem Umstand und andererseits auf den leicht gestiegenen Ist-Mieterträgen, die in der Berichtsperiode um \emptyset +1.7% gestiegen sind. Die Ist-Ertragspotenziale wurden vor allem im Zusammenhang mit dem auf tiefem Niveau liegenden Referenzzinssatz in den nächsten 10 Jahren nur leicht \emptyset +0.3% höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen wirken sich die zu erwartenden Kosten in den nächsten 10 Jahren von \emptyset +1.5% aus.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2018
für die Anlagegruppe
Proreal**

Per 31. Dezember 2018 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 31 Liegenschaften auf CHF 470'690'000.– geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von CHF +15'380'000.– oder +3.4% (2017, 32 Liegenschaften: CHF 455'310'000.–).

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft veräussert. Es wurde keine neue Liegenschaft erworben.

Von den 31 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio Pensimo Proreal befanden, wurden 17 Liegenschaften aufgewertet und 14 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 (\emptyset -0.2%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Ein weiterer Grund für die Wertsteigerungen sind die bedeutsamen Vermietungserfolge bei einer bestimmten Anzahl Liegenschaften. Die um \emptyset -4.5% gesunkenen Ist-Mieterträge in der Berichtsperiode widerspiegeln diesen Umstand nur in eingeschränkter Weise, da die Neuvermietungen grösstenteils erst im Laufe der nächsten Periode starten, aber auf die Wertentwicklung bereits heute einen substantziellen Beitrag leisten. Die Ist-Ertragspotenziale wurden vor diesem Hintergrund nur leicht tiefer um \emptyset -0.1% eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen haben sich die gesteigerten Kosten infolge Leerstände und geplanter Erneuerungen von \emptyset +4.6% in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

Wüest Partner AG
Zürich, den 14. Dezember 2018

Die Schätzungsexperten
Stefan Meier

Ivan Anton

**Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppen
der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2018**

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

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

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