

Anlagestiftung Pensimo

Geschäftsbericht 2020

Inhalt

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

Stiftungsrat	Ständeratspräsident Alex Kuprecht, Präsident Richard Hunziker, Vizepräsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli, Vizepräsident, seit 7. April 2020 Jürg Althaus, seit 7. April 2020 Françoise Bruderer Thom Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Lukas Rohner, bis 7. April 2020 Hans Roth David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker, Präsident, bis 7. April 2020 Othmar Stöckli, Präsident, seit 7. April 2020 Michel Gut Andi Hoppler Andreas Kressler Roland Stockmann, bis 7. April 2020 Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Sabrina Läderach, Jones Lang LaSalle AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

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

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

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

Eckdaten

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

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

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

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.819
CH0020488190

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

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

Marktwertschätzungen und Inventarwert

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

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

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

Emissionstätigkeit

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

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

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Erträge**

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

Aufwendungen

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

Berechnung**Nettoinventarwert**

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

Verpflichtungen

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

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

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember

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

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

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

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastrasse 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'541'000	4'120'000	168'637
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'036'000	3'883'000	3'630'000	164'652
Adlikon b. Regensdorf	Steinstrasse 56–60	3'810	0	0	0	6	19	33	11	177	8'100'000	7'663'910	10'360'000	446'235
Adliswil	Zelgli	24'691	0	12	70	38	0	96	4	0	25'300'640	27'925'012	45'470'000	1'713'620
Adliswil	Zelgstrasse 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'755'000	3'640'000	130'341
Affoltern am Albis	Mühlebergstrasse 2, 2a, 2b, 2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	12'314'787	21'590'000	842'260
Allschwil	Baselmattweg 211–221		0	7	38	38	7	106	2	376	20'141'000	29'902'000	26'310'000	1'555'071
Alpnach	Grunzlistrasse 10, 12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	5'854'000	8'060'000	320'917
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	12'945'000	19'370'000	805'750
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'654'000	5'050'000	187'478
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	5'200'000	4'689'000	6'610'000	297'693
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'323'000	7'010'000	228'354
Basel	Hebelstrasse 115	518	2	18	5	1	0	0	1	137	5'901'000	4'215'000	9'810'000	349'250
Basel	Jacob Burckhardt-Strasse 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'168'000	2'160'000	73'712
Basel	Kleinhüningeranlage 54, 56, 58, 60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'270'000	10'580'000	404'253
Basel	Kleinhüningerstrasse 208, 210, Wiesendamm 14, 16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	12'761'000	13'930'000	660'948
Basel	Oberwilerstrasse 38, Schweizergasse 26	702	10	0	0	9	3	3	0	189	4'338'000	4'763'000	5'880'000	280'469
Basel	Oetlingerstrasse 47, 49, Klybeckstrasse 73	1'851	1	22	4	0	0	25	0	853	8'179'000	8'260'000	8'340'000	368'239
Basel	Oetlingerstrasse 51, 53, Klybeckstrasse 69	694	12	20	0	1	0	2	0	214	6'650'000	5'715'000	11'390'000	415'279
Basel	Rudolfstrasse 39	399	3	1	4	5	0	7	0	36	3'006'000	3'437'000	4'390'000	187'930
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	5'733'000	10'030'000	362'965
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'352'000	7'310'000	14'050'000	427'862
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	403	21'211'975	15'672'000	31'520'000	1'107'156
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	10'574'200	12'890'000	618'692
Bern	Bitziusstrasse 40	921	0	3	7	1	0	14	0	0	7'205'000	4'230'000	7'210'000	299'791
Bern	Bitziusstrasse 42, Beyelerweg 3	1'817	0	2	3	6	5	24	0	0	10'841'000	7'330'000	10'600'000	316'159
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'251'000	5'300'000	10'850'000	367'190
Bern	Freiburgstrasse 54, 56, 58	2'407	1	15	9	8	0	26	0	14	13'517'000	8'013'200	14'880'000	541'103
Bern	Könizstrasse 76, 78, 80, 82	0	30	12	30	18	0	76	1	10	23'820'000	20'754'500	25'500'000	1'299'751
Bern	Landoltstrasse 38 (Einstellhalle)	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'000'000	1'400'000	72'214
Bern	Rodtmattstrasse 92	768	10	0	10	0	0	18	0	262	5'673'000	5'000'000	10'340'000	359'516
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252	0	1	2	3	2	15	0	1'051	5'998'000	11'525'000	15'060'000	532'896
Bern	Wabernstrasse 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'230'192	2'225'000	3'100'000	122'180
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'013'000	8'455'300	14'390'000	536'461
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle)	0	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'262'000	860'000	35'634
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454	0	11	19	10	0	4	7	0	6'085'500	8'542'000	9'010'000	428'576
Birsfelden	Gempenstrasse 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	12	9'282'000	12'830'000	20'540'000	734'845
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751	0	18	52	10	0	8	6	0	6'082'300	16'368'000	17'990'000	898'907
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	16'713'000	26'640'000	980'775
Bischofszell	Bitzistrasse 3, 5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	7'907'000	12'320'000	518'795
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'361'000	12'097'300	10'330'000	440'883
Brugg	Habsburgerstrasse 46, 50a, 50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	14'350'000	21'320'000	802'606
Brügg	Neubrückestrasse 15–25	5'502	0	0	44	4	0	38	2	0	4'476'000	12'564'000	11'960'000	540'379
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'064'000	15'302'800	21'440'000	879'708
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	15'890'415	21'080'000	861'323
Dietikon	Neumattstrasse 12, 14	1'590	0	0	2	16	2	32	3	172	13'915'000	8'058'545	14'710'000	482'041
Ecublens	Chemin du Stand 19a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'440'600	13'275'880	17'980'000	820'021
Effretikon	Büelstrasse 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'113'360	4'540'000	174'393
Effretikon	Quellenstrasse 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	4'630'000	9'120'000	323'472
Ehrendingen	Breitwiesweg, Landstrasse	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'673'000	8'611'000	13'270'000	511'135
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	3'212'000	2'481'000	5'500'000	148'700
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	260	20'557'000	18'724'000	31'260'000	1'160'467

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

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'410'700	6'648'000	11'370'000	451'142
Wettwil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	86	8	0	36'854'070	31'301'895	40'040'000	1'535'111
Wetzikon	Widmenwiesstrasse 17-28	9'275	0	6	21	21	8	83	16	0	20'998'000	17'804'231	33'560'000	1'235'504
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	7'144'700	13'380'000	562'535
Wiesendangen	Wiswandstrasse 5, 7, 9, 11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	8'569'960	15'180'000	548'965
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'314'100	6'330'000	283'651
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	16'344'975	34'010'000	1'197'725
Winterthur	Emil Klöti-Strasse 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'125'000	7'120'000	246'795
Winterthur	Espenstrasse 70, 72, 74	2'416	1	0	13	8	0	25	1	0	13'880'000	8'700'000	14'440'000	519'931
Winterthur	Espenstrasse 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	6'240'000	9'520'000	367'413
Winterthur	Euelstrasse 66, 68, 70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	9'200'025	15'670'000	602'920
Winterthur	Im Geissacker 51, 53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	2'804'990	4'610'000	158'404
Winterthur	Langgasse 112, 114, 116, 118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	5'684'900	10'050'000	332'353
Winterthur	Oststrasse 29, 31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'480'000	7'770'000	253'903
Winterthur	Reismühleweg 50, 52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'496'389	4'750'000	177'420
Winterthur	Reutlingerstrasse 15, 17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	7'291'226	8'760'000	353'466
Winterthur	Riedhofstrasse 25, Holzlegistrasse 15a, 15b	3'535	0	2	9	11	3	23	0	32	12'120'000	9'799'950	13'840'000	544'643
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'519'970	3'090'000	118'682
Winterthur	Wülflingerstrasse 22, 24	736	8	9	10	0	0	4	0	158	8'553'000	5'300'000	10'060'000	347'404
Wittenbach	Grüntalstrasse 2, 4, 6, 8	7'191	0	4	8	20	4	51	4	0	10'927'000	10'451'200	12'640'000	621'878
Wohlen	Steingasse 12, 14	3'443	1	17	5	5	2	31	3	0	12'617'000	7'387'000	13'400'000	510'932
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'658'000	18'243'820	30'170'000	1'098'114
Zürich	Aegertenstrasse 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	2'900'033	5'600'000	151'873
Zürich	Aegertenstrasse 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	6'210'000	95'028
Zürich	Aegertenstrasse 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'480'018	3'120'000	178'088
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	2'650'000	5'960'000	189'775
Zürich	Badenerstrasse 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	8'209'015	18'640'000	545'657
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652	0	0	0	9	9	5	4	0	2'918'000	6'153'805	9'580'000	330'840
Zürich	Bederstrasse 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	3'781'088	9'560'000	294'389
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'663'225	6'520'000	173'922
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'222'239	6'330'000	237'416
Zürich	Dörflistrasse 47	1'217	0	5	10	4	0	9	0	0	9'514'056	6'620'000	19'990'000	565'709
Zürich	Feldeggstrasse 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'948'000	7'017'510	21'590'000	607'259
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	8	0	0	0	35	0	981	9'921'000	10'739'231	16'870'000	436'816
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	2'804'463	5'820'000	173'821
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'660'000	9'056'439	25'430'000	762'353
Total fertige Bauten		468'128	318	769	1'796	1'474	363	4'541	307	16'907	1'400'965'771	1'359'004'474	2'082'360'000	82'376'893

			Grundstückfläche in m ²						Kommerzielle Nutzungsfächen in m ²		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse					
Angefangene Bauten	Dübendorf	Am Stadtrand 25, 27, 29								26'827'000	0	26'827'000	0	
	Regensdorf	Hardstrasse 6, 8								27'488'000	0	27'488'000	0	
	Zürich	Saumackerstrasse 54, 56								8'780'000	0	9'262'000	128'932	
	Total angefangene Bauten										63'095'000	0	63'577'000	128'932
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile									0	0	0	0	
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0	
	Angefangene Bauten									63'095'000	0	63'577'000	128'932	
	Fertige Bauten									1'400'965'771	1'359'004'474	2'082'360'000	82'376'893	
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0	
	Total									1'464'060'771	1'359'004'474	2'145'937'000	82'505'825	

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

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

Verkäufe: Keine

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

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

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

Eckdaten

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

Kennzahlen¹⁾

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

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

Valoren-Nr.

2.048.822

ISIN-Code

CH0020488224

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

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

Marktwertschätzungen und Inventarwert

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

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

Emissionstätigkeit

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

Erfolgsrechnung

Erträge

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

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

Aufwendungen

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

**Berechnung
Nettoinventarwert**

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

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
Erneuerungen			
Basel, Hochstrasse 31	1'994'000	157'000	1'837'000
Genève, Rue Richard-Wagner 1	354'000	260'000	94'000
Zug, Bahnhofstrasse 2	500'000	15'000	485'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2020	2'848'000	432'000	2'416'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

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

Vermögensrechnung per 31. Dezember

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

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

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

Fertige Bauten¹⁾

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

	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	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
	Angefangene Bauten									0	0	0	0
	Fertige Bauten									451'813'600	409'828'371	543'060'000	24'046'943
	Miteigentumsanteile									0	0	0	0
	Total									451'813'600	409'828'371	543'060'000	24'046'943

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

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

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

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

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

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

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

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

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	2'224	2'202
Total Ertrag	2'224	2'202
Ertragsüberschuss	2'224	2'202

Verwendung des Ertragsüberschusses	2020 CHF	2019 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'224	2'202
Total Ertragsüberschuss	2'224	2'202

¹⁾ Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal

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

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegende Jahresrechnung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, bestehend aus Vermögens-, Erfolgsrechnung und Anhang für die Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie Bilanz und Erfolgsrechnung des Stammvermögens (Seiten 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 36-43), für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung einer Jahresrechnung, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnung abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnung frei von wesentlichen falschen Angaben ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in der Jahresrechnung enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in der Jahresrechnung als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnung von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnung. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entspricht die Jahresrechnung für das am 31. Dezember 2020 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

Berichterstattung aufgrund weiterer gesetzlicher und anderer Vorschriften

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

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

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

Wir haben geprüft, ob

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

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

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

Deloitte AG

Alexander Kosovan
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Severin Holder
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 8. März 2021

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Unabhängigkeit und Zweckbestimmung

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

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

Jones Lang LaSalle AG

Daniel Schneider MRICS
Senior Vice President

Sabrina Läderach MRICS
Vice President

Anhang

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck

Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80 ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53 ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Urkunden und Reglemente

Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente:

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

Prospekt

Prospekt vom Januar 2021

Organisation

Anlegerversammlung

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat
- Wahl der Revisionsstelle
- Genehmigung der Jahresrechnung
- Genehmigung des jährlichen Berichtes des Stiftungsrates
- Genehmigung und Änderung des Reglementes
- Beschlussfassung über Anträge an die Aufsichtsbehörde zu Änderungen der Statuten
- Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung
- Genehmigung von Beteiligungen an nicht kotierten schweizerischen Aktiengesellschaften im Stammvermögen
- Genehmigung von Tochtergesellschaften im Stammvermögen

Stiftungsrat

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

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

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

Zusammensetzung Stiftungsrat

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

Anlagekommission

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

Zusammensetzung Anlagekommission

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

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

Michel Gut, Lausanne

Andi Hoppler, Zürich

Andreas Kressler, Binningen

Roland Stockmann, Zürich, bis 7. April 2020

Nigel G. Volkart, Meilen

Geschäftsführung

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

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

Betriebsaufwandquote

Die Betriebsaufwandquote (TER_{ISA}(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.25% und für die Anlagegruppe Proreal 0.21%.

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

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

Aufsichtsbehörde

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

Schätzungsexperten

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

Compliance Officer

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

Anleger

Beteiligungsverhältnisse
per 31. Dezember 2020

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

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26

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

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

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

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten Daniel Schneider und Sabrina Läderach von der Firma Jones Lang LaSalle AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet.

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

Geschätzte Liquidationssteuern

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

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlagentätigkeit, Anlagereglement

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

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2020

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

Geografische Allokation

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

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

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

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

Kommissionen

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

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

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'193'969 (Vorjahr CHF 1'124'941) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 305'468 (Vorjahr CHF 267'086) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für Geschäftsführung (all-in-fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2020 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.6% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.5% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 547'665 (Vorjahr CHF 540'644) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 135'423 (Vorjahr CHF 131'200) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2019 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2020
15.04.2020–15.05.2020	0.35%	18'100'000		18'100'000	0
30.11.2020–31.12.2020	0.35%	0	9'100'000	1'400'000	7'700'000
15.12.2020–16.01.2021	0.35%	4'200'000	80'900'000	56'500'000	28'600'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	3'000'000			3'000'000
31.08.2011–31.08.2021	1.95%	2'000'000			2'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	1'000'000			1'000'000
13.09.2013–14.09.2022	2.05%	3'000'000			3'000'000
29.08.2014–29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014–29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
21.08.2017–31.08.2025	1.55%	5'000'000			5'000'000
30.06.2017–30.06.2026	1.10%	4'000'000			4'000'000
29.07.2016–31.07.2026	1.05%	3'500'000			3'500'000
29.06.2018–30.06.2027	0.95%	5'000'000			5'000'000
29.03.2019–31.03.2028	0.95%	6'000'000			6'000'000
30.08.2019–31.08.2029	0.55%	4'000'000			4'000'000
14.09.2020–14.09.2030	0.50%	4'000'000			4'000'000
		70'800'000	90'000'000	76'000'000	84'800'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.91%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

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

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

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

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 181'536'343 (Vorjahr CHF 181'536'343) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 84'800'000 (Vorjahr CHF 70'800'000).

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

Compliance

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

Einhaltung der Anlagerichtlinien Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal eingehalten.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2020 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich

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