

# Anlagestiftung Pensimo

## Geschäftsbericht 2022

<b>Organe / Funktionsträger</b>	<b>2</b>
<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>3</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal</b>	<b>4</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Casareal</b>	<b>5</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal</b>	<b>8</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 Anlagegruppe Casareal</b>	<b>10</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal</b>	<b>18</b>
<b>Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal</b>	<b>19</b>
<b>Jahresbericht Anlagegruppe Proreal</b>	<b>20</b>
<b>Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal</b>	<b>22</b>
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
<b>Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2022 Anlagegruppe Proreal</b>	<b>24</b>
<b>Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal</b>	<b>28</b>
<b>Stammvermögen per 31. Dezember</b>	<b>29</b>
<b>Bericht der Revisionsstelle</b>	<b>30</b>
<b>Bericht der Schätzungsexperten</b>	<b>33</b>
<b>Anhang</b>	<b>37</b>
Grundlagen und Organisation	38
Anleger	41
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	42
Erläuterung der Vermögensanlage	42
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	44
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	45
Compliance	45
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	45

<b>Stiftungsrat</b>	Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind (seit 14. April 2022) Franz Landolt Dr. Mariusz Platek Hans Roth (bis 14. April 2022) David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
<b>Anlagekommission</b>	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux (seit 14. April 2022) Michel Gut Astrid Heymann (seit 14. April 2022) Andi Hoppler (bis 14. April 2022) Andreas Kressler Nigel G. Volkart
<b>Geschäftsführung</b>	Pensimo Management AG
<b>Mandatsleiter</b>	Daniel Schürmann
<b>Schätzungsexperten</b>	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Sabrina Läderach, Jones Lang LaSalle AG
<b>Revisionsstelle</b>	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](http://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

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen	2'569'937'776	2'487'157'961
Marktwert fertige Bauten	2'508'710'000	2'434'340'000
Nettovermögen	2'232'618'807	2'090'147'403
Anzahl Ansprüche	1'588'628	1'498'628
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'369.38	1'356.71
Ausschüttung pro Anspruch	36.00	38.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	3.29%	3.71%
Fremdfinanzierungsquote	7.33%	10.22%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	75.89%	75.07%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.21%	0.22%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.24%	0.25%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.49%	4.09%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.10%	3.65%
Ausschüttungsrendite	2.56%	2.72%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.61%	101.36%
Anlagerendite	3.59%	4.35%

<sup>1)</sup> Definition gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Umweltrelevante  
Kennzahlen<sup>2)3)</sup>  
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad <sup>4)</sup>	91.8%
Energieträgermix <sup>5)</sup>	
Öl	21.7%
Gas	48.1%
Fernwärme	26.3%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	3.9%
Energieverbrauch	50'237 MWh
Energieintensität <sup>6)</sup>	106.7 kWh / m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen <sup>7)</sup>	7'658 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>6)7)</sup>	16.3 kg CO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> EBF

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

<sup>3)</sup> Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemeinstrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperaturdifferenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>4)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).

<sup>5)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

<sup>6)</sup> Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.

<sup>7)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.  
ISIN-Code

2.048.819  
CH0020488190

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

CHF

<b>Käufe</b>	
Birsfelden, Rüttihardstr. 5-11	25'743'000
Le Lignon, Av. du Lignon 15	14'494'000
Zürich, Girhaldenstr. 9	5'405'000
<b>Neubauten</b>	
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	3'281'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	10'447'000
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Claragraben 144	3'000'000
Basel, Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	3'009'000
Basel, Rudolfstr. 39	2'050'000
Birmensdorf, Breitestr. 1-7	642'000
Genève, Av. Wendt 29-33	2'805'000
Oberwil-Lieli, Rotzenbühlstr. 9/11	406'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	263'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	173'000
Zürich, Saumackerstr. 54/56	3'017'000
Diverse	271'000
<b>Total Investitionen 2022</b>	<b>75'006'000</b>
<b>Verkäufe</b>	
Rüti, Gubelstr. 13	3'900'000
Strengelbach, Sonnenrainweg 8-14	7'250'000
<b>Total Desinvestitionen 2022</b>	<b>11'150'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'568'072'000 (Vorjahr CHF 2'483'826'000).

Die Marktwerte der Bestandesliegenschaften wurden mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Angefangene Bauten werden «at cost» bewertet. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 2.0%) und 3.3% (Vorjahr 3.4%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.7%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1'369.38 (Vorjahr CHF 1'356.71) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger wurde per 13. Juni 2022 eine Emission von 90'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 122'107'500 zu.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 5.1% auf CHF 95'890'960 zu.

Die Zunahme ist im Wesentlichen auf verschiedene Zukäufe im Jahresverlauf, die Inbetriebnahme der Liegenschaft Zürich, Saumackerstrasse 54/56 sowie auf das erste volle Betriebsjahr der Liegenschaft Dübendorf, Am Stadtrand 25-29 zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 3.29% (Mietzinsausfall von CHF 3'157'302) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.71% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 3'380'481). Die Abnahme beruht auf Mietverträgen von Gewerbeflächen mit Mietbeginn ab April 2022 (Dübendorf, Am Stadtrand 25-29) sowie einer allgemein besseren Absorption.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei tieferen Hypothekarschulden als Folge von einem leicht höheren Zinssatz um CHF 76'326 auf CHF 1'306'515 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 11'687'053 (Vorjahr CHF 11'494'116) und machte somit 12.5% (Vorjahr 12.9%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 7'989'990 (Vorjahr CHF 11'638'214) bzw. 8.5% (Vorjahr 13.1%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung****Nettoinventarwert**

Der Nettoinventarwert eines Anspruches 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
<b>Käufe</b>			
Bern, Parkstr. 11a	13'634'000	0	13'634'000
Birsfelden, Bruderholzstr. 11	1'650'000	0	1'650'000
<b>Neubauten</b>			
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	25'982'000	5'173'000	20'809'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	119'501'000	45'618'000	73'883'000
<b>Erneuerungen</b>			
Basel, Oetlingerstr. 47/49	6'314'000	4'623'000	1'691'000
Genève, Av. Wendt 29-33	8'270'000	3'500'000	4'770'000
Le Lignon, Av, du Lignon 10	326'000	29'000	297'000
Nyon, ch. des Plantaz 34-38	9'058'000	1'973'000	7'085'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	9'650'000	263'000	9'387'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	10'300'000	173'000	10'127'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2022</b>	<b>204'685'000</b>	<b>61'352'000</b>	<b>143'333'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 63'117'191. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 11'356'283) steht ein Betrag von CHF 74'473'474 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 36.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 38.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.56% (Vorjahr 2.72%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.59% (Vorjahr 4.35%).



## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2022  
CHF2021  
CHF

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'865'776</b>	<b>3'331'961</b>
Flüssige Mittel	333'945	293'644
Kurzfristige Forderungen	1'531'831	3'038'317
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2'568'072'000</b>	<b>2'483'826'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>2'568'072'000</b>	<b>2'483'826'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	59'362'000	49'486'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'508'710'000	2'434'340'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'569'937'776</b>	<b>2'487'157'961</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>337'318'970</b>	<b>397'010'558</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	6'853'906	4'676'064
Rechnungsabgrenzungen	208'891	480'591
Hypothekarschulden	188'000'000	253'500'000
Andere verzinsliche Darlehen	229'172	226'903
Latente Steuern	142'027'000	138'127'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>2'232'618'807</b>	<b>2'090'147'403</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'498'628	1'398'821
Veränderungen im Berichtsjahr	90'000	99'807
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'588'628	1'498'628
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'405.38</b>	<b>1'394.71</b>
Ausschüttung	36.00	38.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'369.38</b>	<b>1'356.71</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>39.73</b>	<b>37.49</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'090'147'403	1'928'445'182
Zeichnungen	122'107'500	141'384'843
Rücknahmen	0	-5'413'311
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-56'947'864	-58'750'482
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	77'311'768	84'481'171
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'232'618'807	2'090'147'403

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>93'490'208</b>	<b>89'052'080</b>
Soll-Mietertrag	95'890'960	91'234'396
Minderertrag Leerstand	-3'051'527	-3'312'936
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-105'775	-67'545
Übrige Erträge aus Liegenschaften	756'550	1'198'164
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-19'677'043</b>	<b>-23'132'330</b>
Instandhaltung	-11'687'053	-11'494'116
Instandsetzung	-7'989'990	-11'638'214
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-8'834'137</b>	<b>-9'009'022</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-592'271	-621'684
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'151'831	-1'150'285
Delkredere	0	0
Versicherung	-972'564	-954'175
Bewirtschaftungshonorare	-4'023'592	-3'864'046
Vermietungs- und Insertionskosten	-385'292	-430'635
Übriger operativer Aufwand	-582'695	-841'794
Steuern und Abgaben	-1'125'892	-1'146'402
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>64'979'027</b>	<b>56'910'728</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>533'268</b>	<b>544'055</b>
Aktivzinsen	0	29
Aktivierte Bauzinsen	282'980	250'286
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	250'288	293'740
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-2'599'965</b>	<b>-2'394'750</b>
Hypothekarzinsen	-1'306'515	-1'230'189
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-3'994	-54'896
Baurechtszinsaufwand	-1'289'456	-1'109'664
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'262'139</b>	<b>-1'133'888</b>
Vergütung Geschäftsführung	-721'893	-588'815
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-229'632	-234'768
Übriger Verwaltungsaufwand	-310'614	-310'305
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'467'000</b>	<b>2'259'262</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'467'000	2'406'763
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-147'501
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>63'117'191</b>	<b>56'185'407</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>4'120'194</b>	<b>1'606'335</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'120'194	1'606'335
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>67'237'386</b>	<b>57'791'743</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>10'074'382</b>	<b>26'689'428</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	13'974'382	39'939'428
Veränderung latente Steuern	-3'900'000	-13'250'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>77'311'768</b>	<b>84'481'171</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63'117'191	56'185'407
Vortrag des Vorjahres	11'356'283	12'118'739
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>74'473'474</b>	<b>68'304'147</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-57'190'608	-56'947'864
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>17'282'866</b>	<b>11'356'283</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	1'746	4		5			8		115	2'759'000	2'541'000	4'130'000	164'982
Aarau	Zelglistr. 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	3'883'000	3'590'000	162'533
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	3'810				7	18	33	11	177	8'100'000	7'663'910	10'490'000	434'476
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12, Querstr. 5	24'691		12	70	38		96	4		25'317'000	27'925'012	48'510'000	1'754'649
Adliswil	Zelgstr. 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'755'000	3'740'000	132'548
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	3'766	1	10	6	10	9	51	1	485	15'979'000	12'314'787	22'210'000	882'256
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	BR		7	38	38	7	106	2	376	20'142'000	29'902'000	27'330'000	1'521'217
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	2'293			6	10		20			6'481'000	5'904'000	8'220'000	333'441
Altdorf	Winkel 3/4/5	2'475		14	14	8	5	55		42	14'820'000	13'055'000	19'790'000	802'673
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3		9			3'680'000	3'654'000	5'120'000	192'197
Basel	Claragraben 144	395		5	14	3				8	6'714'000	4'689'000	9'860'000	249'367
Basel	Davidsbodenstr. 5	252	5	10						152	3'900'100	3'323'000	7'260'000	236'286
Basel	Hebelstr. 115	518	2	18	5	1			1	137	5'901'000	4'215'000	9'910'000	349'880
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	208			4						1'395'000	1'168'000	2'130'000	72'160
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	1'727		12	23			1	3	72	6'522'000	7'270'000	10'640'000	419'516
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	1'500	7	19	8	9	1	20		725	11'200'000	12'761'000	12'690'000	662'390
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	702	9			9	3	3	1	189	4'338'000	4'763'000	6'420'000	284'597
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	2'010	1	22	7	2		16	1	251	14'539'000	9'479'000	11'990'000	410'069
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	694	12	20		1		2		214	6'650'000	5'715'000	11'700'000	412'745
Basel	Rudolfstr. 39	399	3	1	4	5		7		36	4'042'000	3'437'000	6'360'000	182'652
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'733'000	10'180'000	350'115
Basel	St. Alban-Ring 185-189	1'843	2	4	6	12		13			5'366'000	7'310'000	14'590'000	467'278
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578		5	16	20	4	46		403	21'211'975	15'672'000	31'920'000	1'129'526
Bellach	Römerstr. 33-37	5'856		14		27		59	5		10'368'000	10'574'200	13'170'000	624'163
Bern	Bitziusstr. 40	BR		3	7	1		13			7'168'000	4'230'000	7'470'000	313'896
Bern	Bitziusstr. 42, Beyelerweg 3	BR		2	3	6	5	24			12'483'000	7'330'000	12'720'000	531'143
Bern	Dorngasse 2-8	1'267	18	10					3		5'251'000	5'300'000	11'280'000	369'613
Bern	Freiburgstr. 54-58	2'407	1	15	9	8		24		14	13'517'000	8'013'200	15'370'000	543'189
Bern	Kehrgasse 36	785			12			21		1	5'705'000	2'450'000	5'680'000	183'326
Bern	Könizstr. 76-82	BR	30	12	30	18		78	1	10	23'823'000	20'754'500	27'550'000	1'342'894
Bern	Landoltstr. 38	74						55			1'612'810	2'000'000	1'410'000	71'900
Bern	Parkstr. 9	900	29		6	1		35		515	19'318'000	6'300'000	19'440'000	554'027
Bern	Rodtmattstr. 92	768	10		10			18	1	247	5'676'000	5'000'000	10'750'000	387'598
Bern	Thunstr. 32-36	1'252		1	2	3	2	15		1'051	5'998'000	11'525'000	15'550'000	583'285
Bern	Wabernstr. 87	859			4	2			1		1'230'192	2'225'000	3'130'000	124'308
Birmensdorf	Breitestr. 1-7	4'560		6	12	6		35	5		9'206'000	8'455'300	14'660'000	559'968
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	ME/BR						21			110'000	1'262'000	870'000	35'184
Birsfelden	Gempenstr. 4	4'070		9	43	8				12	9'282'000	12'830'000	22'010'000	778'603
Birsfelden	Passwangstr. 1-5/2-6	7'751		18	52	10		8	6		6'083'000	16'368'000	17'610'000	861'806
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	9'246		17	34	17		98			12'839'000	16'713'000	28'410'000	992'571
Birsfelden	Rüttihardstr. 5-11	5'196		12	44	8			1		25'743'000	14'576'000	25'210'000	434'765
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	3'630		6	13	10		37	3		10'281'000	7'907'000	12'640'000	522'872
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	6'023		3	6	16		32	2	258	7'361'000	12'097'300	10'740'000	479'313
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	5'585		5	16	17		53	2		17'344'000	14'350'000	22'320'000	852'830
Brügg	Neubrückestr. 15-25	5'502			44	4		38			4'476'000	12'564'000	12'280'000	559'195
Buchs	Brunnenstr. 19	6'286	4	9	39	3	7	65			12'061'000	15'302'800	22'000'000	899'696
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	9'483				44		80	37		17'851'660	15'890'415	19'740'000	861'403
Dietikon	Neumattstr. 12/14	1'590			2	16	2	32	3	172	13'915'000	8'058'545	14'920'000	529'300
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	BR		24	24	18		50		1'456	33'229'000	26'900'000	34'040'000	1'931'341
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	9'082	10	14	24	6		70		44	10'440'600	13'275'880	17'170'000	808'311
Effretikon	Büelstr. 4	1'372		4	4	4		9			3'704'000	2'113'360	4'590'000	176'655
Effretikon	Quellenstr. 7	2'525		4	8	4	4	24	1		6'800'000	4'630'000	9'380'000	323'446

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Ehrendingen	Breitwiesweg 1-5	3'023		3	12	9		28	2		10'682'000	8'611'000	13'880'000	537'593
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	2'177			4	7		14			3'109'000	2'481'000	5'260'000	215'213
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	4'345		16	21	28		77		260	20'590'000	18'724'000	32'310'000	1'172'384
Ennetbaden	Badstr. 2-6	2'097	7	12	16	8		38		568	15'768'000	12'912'000	25'590'000	931'416
Fahrweid	Austr. 15/17	2'014				16		13	3		3'866'000	4'105'950	6'450'000	252'968
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	2'773			5	4	1	14	1		5'837'300	4'460'018	8'060'000	297'216
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	3'053		8	20	6	1	26	3		7'200'000	8'063'000	10'760'000	494'909
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	3'335		6	15	23	3	71		619	18'290'000	14'299'000	26'610'000	1'050'023
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	6'075		16		32		59			7'767'000	9'449'000	15'340'000	642'102
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15			39			3'692'000	7'724'200	12'660'000	470'470
Genève	Av. Wendt 29-33	1'883	15	1	19	13	13	20		66	23'292'000	12'671'000	26'290'000	939'039
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	StWE			11	35	10	74	1		57'702'000	22'431'000	68'620'000	2'063'592
Genève	Rte de Malagnou 39	221	2		1		7	3			10'316'000	3'612'000	9'660'000	265'432
Genève	Rue Daubin 4	541			11	3	7	2			18'056'000	9'774'000	20'030'000	650'542
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	344				6	12			285	23'542'000	8'640'000	22'370'000	650'789
Genève	Rue de Neuchâtel 2	257			8	4	2			211	13'576'000	5'342'000	12'940'000	370'633
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	419			3	7	10			380	26'834'000	11'870'000	26'080'000	677'930
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	9'741	1	12	21	23	5	86	1		20'095'000	19'533'402	31'040'000	1'186'785
Gränichen	Mattenstr. 12-20	6'569	6	21	19	20	2	79	1		14'023'839	18'351'000	21'430'000	931'410
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	3'875		6	12	18		36			15'035'000	10'800'000	15'290'000	666'252
Jona	Schlüsselstr. 3	1'053			12	12		20			9'972'000	5'461'700	11'670'000	420'154
Köniz	Tulpenweg 111	2'677			7	7	7	21			8'966'000	5'357'500	8'960'000	373'144
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'672	8	7	15	17		36			5'433'000	9'066'000	15'560'000	632'725
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	9'749		8	22	17	9	69	19		20'598'000	14'046'000	31'310'000	986'968
Langenthal	Marktgasse 35/37	1'302	3	3	3	14	1	55		1'659	7'617'000	17'369'900	8'850'000	510'924
Laupen	Eigerweg 6/12	2'907		1	15	8	2	26			2'622'000	5'560'000	7'170'000	339'704
Lausanne	Av. de la Chablère 33/33bis	1'144			8	8					1'240'000	3'569'550	5'140'000	229'238
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/17/18/19/28/29	2'404		1	98	138	80	319		261	76'054'000	91'979'100	135'480'000	5'270'802
Liestal	Frenkenstr. 20-28	5'580	6	2	33	10		39	12	37	14'240'212	16'062'000	21'010'000	834'416
Murten	Engelhardstr. 81/83	668			6	6		14	5		5'236'000	3'671'900	5'550'000	210'923
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	5'567	8	8	17	15	12	78	7		11'591'000	11'464'700	22'810'000	955'449
Näfels	Glärnischstr. 1	1'772	4		4	4	4	16			1'428'000	3'575'000	3'630'000	179'551
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	3'498			37	8		57			10'189'000	10'229'000	13'280'000	644'229
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	5'178			15	15		65		1'471	16'124'000	14'454'005	21'390'000	751'601
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	2'380		1	1	10	1	22	3		6'595'000	5'661'000	9'410'000	320'201
Olten	Aarauerstr. 35	836			11	11		15	1	337	5'746'000	8'561'000	7'490'000	359'818
Opfikon	Farman-Str. 2-6	1'449		26	21	18		50		325	37'557'000	17'500'000	52'630'000	1'795'521
Ostermundigen	Unterdorfstr. 39/41	510	3	3	3	6	1	17	2		8'945'000	4'100'000	8'510'000	89'233
Pully	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	11'925	4	11	37	30	6	105			30'712'300	27'542'219	46'690'000	1'889'725
Reinach	Wielandstr. 2-6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	9'354'000	11'740'000	538'496
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	9'165'240	15'350'000	587'333
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	415			2	3				510	4'423'000	6'197'000	3'930'000	236'554
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	3'880		3	18	6		30	6		5'861'000	8'421'400	6'820'000	381'881
Schlieren	Langackerstr. 24-30	6'319	1	13	25	13	10	53	9		21'472'000	15'064'000	39'560'000	1'337'636
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6	6'438		5	63			42			13'154'000	15'409'980	13'180'000	622'081
Solothurn	Hans Huberstr. 21-25/25a/27-31/31a/33-37/37a/39 Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4	13'832	18	12	39	29	10	67	10	656	30'135'700	34'751'294	28'620'000	1'589'062
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	4'742		14	13	12	1	30			8'196'600	11'614'500	11'490'000	524'650
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	4'538	16	16	16	16		63			9'928'000	12'085'000	22'140'000	842'318
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	2'848		2	10	7		47	11		13'566'000	7'425'000	13'490'000	418'930
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	1'778		2	12	4	1	16			6'577'000	6'620'700	8'250'000	341'973

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23-27/23a/24/25a	6'629		2	24	24	1	57	5	64	19'737'612	16'480'100	20'040'000	902'622
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	8'634			8	6	32	59			16'235'000	15'172'700	24'320'000	928'783
St. Gallen	Rorschacherstr. 59/61	449	3		9	3				439	3'249'000	4'285'800	5'110'000	277'989
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	12'754	5	15	39	17	7	77	8		16'705'000	20'452'000	22'500'000	1'116'637
Uster	Nossikerstr. 22-28	4'946		4	13	9	3	36	7		8'121'000	8'700'806	16'230'000	576'889
Uster	Rännelfeldweg 8-12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'040'052	14'580'000	539'192
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'366			3	3					1'056'000	1'310'025	1'750'000	71'472
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'758	7		21			30			1'796'000	3'983'000	6'510'000	314'025
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751				36		39	4		12'500'000	11'851'338	15'340'000	605'961
Wädenswil	Trubengass 7/9	2'248			15	6	9	34	23		24'182'000	11'994'965	24'150'000	627'478
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	3'092			24	8		25			4'425'000	7'061'000	12'070'000	469'836
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	80	8		36'854'070	31'301'895	42'350'000	1'578'491
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	9'134		6	21	21	8	83	16		20'868'000	17'804'231	33'640'000	1'263'113
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	4'460		1	7	20		52	12		10'732'000	7'378'400	13'230'000	553'123
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	3'600			8	12	2	29			10'124'000	8'569'960	16'210'000	559'970
Wil	Othmarstr. 12/14	1'446		2	3	11		19	3		4'911'000	4'455'200	6'640'000	285'531
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	4'505			12	20	11	43	5		20'194'785	16'344'975	35'510'000	1'207'154
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	679	2	7	8	1		3			6'223'000	4'125'000	7'440'000	231'425
Winterthur	Espenstr. 70-74	2'416	1		13	8		25			13'880'000	8'700'000	14'830'000	524'891
Winterthur	Espenstr. 73	1'802		3	10	1		20		334	9'183'000	6'240'000	9'990'000	376'317
Winterthur	Euelstr. 66-70	4'382			15	16		31			13'220'000	9'200'025	16'020'000	613'423
Winterthur	Im Geissacker 51/53	1'827			10	2		12			4'024'000	2'804'990	4'500'000	174'721
Winterthur	Langgasse 112-118	2'568				24			1		8'817'000	5'684'900	10'160'000	344'250
Winterthur	Oststr. 29/31	1'085	3	3	9	3		9			6'119'000	4'480'000	7'890'000	270'167
Winterthur	Reismühleweg 50/52	1'659			3	6		9	2		4'074'000	3'496'389	4'960'000	174'470
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	3'297	4	5		6	6	21		69	7'228'000	7'291'226	8'730'000	365'743
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	3'535		2	9	11	3	23		32	12'120'000	9'799'950	14'780'000	558'447
Winterthur	Rössligasse 12	635		1	2	1	2	2	1		2'644'000	2'519'970	3'010'000	125'425
Winterthur	Wülflingerstr. 22/24	736	8	9	10			4		158	8'553'000	5'300'000	10'730'000	366'867
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	7'191		4	8	20	4	51	5		10'927'000	10'792'900	12'940'000	614'608
Wohlen	Steingasse 12/14	3'443	1	17	5	5	2	32	2		12'633'000	7'554'000	13'920'000	549'197
Zürich	Ackersteinstr. 1-7/11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	11'451	3	14	42	8		35	11	132	6'673'000	18'243'820	30'960'000	1'125'505
Zürich	Aegertenstr. 32	412		1	8	1		3		18	2'823'000	2'900'033	6'390'000	175'654
Zürich	Aegertenstr. 36	484				3	1	8	1	13	1'572'000	1'890'000	3'240'000	100'802
Zürich	Aegertenstr. 42	439	5	8	1			3			2'296'000	2'480'018	5'790'000	182'227
Zürich	Althoossteig 7-7b	796	4	3	4			7			3'889'783	2'650'000	6'350'000	192'325
Zürich	Badenerstr. 101	425		6		8		9	1	479	10'810'000	8'346'015	19'340'000	556'857
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	3'328			6	9	9	5	4		6'732'000	7'673'755	14'170'000	422'320
Zürich	Bederstr. 78	438			7	5			1		4'037'664	3'936'000	10'120'000	307'865
Zürich	Bergstr. 12	1'461	3				5	4			1'001'490	2'663'225	6'700'000	173'889
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	2'005		1	6	4		9	2		5'063'312	4'222'239	6'640'000	295'176
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	1'922	4	7	5	4		8		81	13'869'000	5'044'000	13'320'000	327'150
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	2'291		6	6	2	1	3			13'811'000	8'491'700	10'030'000	190'906
Zürich	Dörflistr. 47	1'217		5	10	4		8			9'541'000	6'620'000	21'210'000	594'607
Zürich	Feldeggstr. 42	780		16	6			6		494	9'952'000	7'017'510	23'470'000	625'538
Zürich	Forchstr. 158	803	6	8				35		981	9'934'000	10'739'231	15'600'000	416'406
Zürich	Hohlstr. 52	1'414	8	3	12			26		1'417	27'225'000	11'369'970	27'050'000	760'091
Zürich	In der Hub 23/25	1'596		5	2	3		2			2'623'036	2'804'463	6'210'000	194'136
Zürich	Saumackerstr. 54/56	1'256	4	8	2	10		10			16'850'000	7'500'000	25'730'000	412'848
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	2'094		9	20	1		24	2	211	27'135'000	8'534'794	26'370'000	608'382
Zürich	Siewerdstr. 10-14	1'215			5	15	5	22			13'672'000	9'080'000	27'270'000	786'669
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>483'563</b>	<b>364</b>	<b>816</b>	<b>1'948</b>	<b>1'580</b>	<b>420</b>	<b>4'756</b>	<b>334</b>	<b>20'397</b>	<b>1'775'404'961</b>	<b>1'511'333'067</b>	<b>2'508'710'000</b>	<b>93'490'511</b>

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>										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	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>						
Angefangene Bauten	<b>Birsfelden</b>	Gempenstr. 1-5										11'259'000	0	13'744'000	37'416	
	<b>Regensdorf</b>	Hardstr. 6/8										45'618'000	0	45'618'000	0	
	<b>Total angefangene Bauten</b>											<b>56'877'000</b>	<b>0</b>	<b>59'362'000</b>	<b>37'416</b>	
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											0	0	0	0	
	<b>Angefangene Bauten</b>											56'877'000	0	59'362'000	37'416	
	<b>Fertige Bauten</b>											1'775'404'961	1'511'333'067	2'508'710'000	93'490'511	
	<b>Miteigentumsanteile</b>											0	0	0	0	
	<b>Total</b>											<b>1'832'281'961</b>	<b>1'511'333'067</b>	<b>2'568'072'000</b>	<b>93'527'927</b>	

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

**Aufstellung der Käufe und Verkäufe**

Käufe:	Birsfelden, Rütthardstrasse 5-11	per 08. Juli 2022
	Le Lignon, Av. du Lignon 15	per 30. Juni 2022
	Zürich, Girhaldenstr. 9	per 24. Juni 2022
Verkäufe:	Rüti, Gubelstrasse 13	per 27. September 2022
	Strengelbach, Sonnenrainweg 8-14	per 12. September 2022

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 <sup>1)</sup>	5.7 <sup>1)</sup>	953.55	310'183
1996	54.00	5.7 <sup>1)</sup>	3.7 <sup>1)</sup>	935.20	309'329
1997	52.50	5.6 <sup>1)</sup>	4.0 <sup>1)</sup>	920.00	350'678
1998	49.00	5.3 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>	927.20	407'538
1999	48.50	5.2 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>	934.85	454'338
2000 <sup>2)</sup>	47.50	4.85	5.02	935.26	429'217
2001	48.00	4.87	5.38	937.14	433'365
2002	49.00	4.97	4.83	932.14	482'537
2003	49.00	4.99	3.06	910.52	547'537
2004	46.00	4.81	4.99	913.10	560'037
2005	44.00	4.60	4.94	916.35	575'037
2006	46.00	4.78	5.81	921.81	585'037
2007	45.00	4.65	5.23	926.20	581'997
2008	45.00	4.63	5.27	930.16	665'775
2009	45.00	4.61	5.54	937.02	675'775
2010	45.00	4.49	7.04	957.98	740'012
2011	45.00	4.34	8.22	991.72	763'479
2012	44.00	4.10	8.12	1'028.24	773'479
2013	44.00	3.99	7.27	1'059.04	773'479
2014	42.00	3.76	5.45	1'074.81	808'797
2015	42.00	3.61	8.32	1'122.27	838'797
2016	42.00	3.49	7.17	1'160.75	941'909
2017	42.00	3.35	7.88	1'210.22	1'269'584
2018	42.00	3.23	7.37	1'257.38	1'299'584
2019	42.00	3.14	6.41	1'296.02	1'378'821
2020	42.00	3.05	6.37	1'336.62	1'398'821
2021	38.00	2.72	4.35	1'356.71	1'498'628
2022	36.00	2.56	3.59	1'369.38	1'588'628

<sup>1)</sup> Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

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

## Eckdaten

	31.12.2022 CHF	31.12.2021 CHF
Gesamtvermögen	550'333'338	546'490'732
Marktwert fertige Bauten	549'940'000	546'300'000
Nettovermögen	514'514'198	511'534'747
Anzahl Ansprüche	379'485	379'485
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'313.82	1'303.97
Ausschüttung pro Anspruch	42.00	44.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

	31.12.2022	31.12.2021
Mietausfallquote	4.55%	5.52%
Fremdfinanzierungsquote	2.40%	2.45%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.47%	84.76%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.19%	0.18%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.20%	0.19%
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.85%	3.84%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	3.61%	3.60%
Ausschüttungsrendite	3.10%	3.26%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.64%	93.59%
Anlagerendite	3.98%	3.97%

<sup>1)</sup> Definition gemäss KGAST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

Umweltrelevante  
Kennzahlen<sup>2)3)</sup>  
(ungeprüft)

	31.12.2021
Abdeckungsgrad <sup>4)</sup>	72.9%
Energieträgermix <sup>5)</sup>	
Öl	2.5%
Gas	68.1%
Fernwärme	21.7%
Wärmepumpe	0.0%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	7.7%
Energieverbrauch	6'677 MWh
Energieintensität <sup>6)</sup>	86.4 kWh / m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen <sup>7)</sup>	931 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>6)7)</sup>	12.1 kg CO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> EBF

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 16. September 2022. Die Methodik sowie die Aufbereitung der Daten erfolgte durch REIDA (Real Estate Investment Data Association).

<sup>3)</sup> Die Verbrauchswerte umfassen den Wärmeverbrauch für Heizung und Warmwasser sowie den Allgemestrom (= Scope 2). Der Mieterstrom ist nicht enthalten. Die Verbrauchswerte sind klimakorrigiert nach ATD (Akkumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>4)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer bzw. den Mieter beschaffte Heizenergie).

<sup>5)</sup> Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch

<sup>6)</sup> Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.3; Büro 1.2; Verkauf und Lager 1.1; Andere 1.25.

<sup>7)</sup> Die CO<sub>2</sub>-Äquivalente (CO<sub>2</sub>eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.  
ISIN-Code

2.048.822  
CH0020488224



## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

	CHF
<b>Käufe</b>	<b>keine</b>
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Hochstr. 31	380'000
Basel, St. Jakobs-Str. 7	1'122'000
Zürich, Hohlstr. 614	2'071'000
Diverse	185'000
<b>Total Investitionen 2022</b>	<b>3'758'000</b>
<b>Verkäufe</b>	<b>keine</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2022 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 549'940'000 (Vorjahr CHF 546'300'000). 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 2.6%) und 3.7% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.1%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2022 auf CHF 1'313.82 (Vorjahr CHF 1'303.97) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Im Rechnungsjahr ist keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 25'428'269 und ist damit geringfügig höher als im Vorjahr (CHF 25'417'332).

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.55% des Soll-Mietertrags gegenüber 5.52% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'156'263 (Vorjahr CHF 1'404'040). Der Mietzinsausfall reduzierte sich dank der Wiedervermietung nach Sanierung der Liegenschaft Basel, Hochstrasse 31 sowie verschiedenen Vermietungserfolgen.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von (in der Periodenbetrachtung) tieferen Hypothekarschulden um CHF 128'432 auf CHF 127'599 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'624'859 (Vorjahr CHF 1'607'183) und machte somit 6.6% (Vorjahr 6.6%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'684'821 (Vorjahr CHF 2'490'324) bzw. 15.1% (Vorjahr 10.2%) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Berechnung  
Nettoinventarwert**

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

**Verpflichtungen**

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Verpflichtungen CHF
<b>Verpflichtungen per 31.12.2022</b>			<b>keine</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten. Betreffend Verletzung von Art. 27 Abs. 4 Satz 1 ASV wird auf den Anhang Kapitel «Compliance» dieses Geschäftsberichtes verwiesen.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2022 beträgt CHF 16'841'691. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'206'638) steht ein Betrag von CHF 22'048'328 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 42.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 44.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 3.10% (Vorjahr 3.26%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 3.98% (Vorjahr 3.97%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>393'338</b>	<b>190'732</b>
Flüssige Mittel	237'370	147'439
Kurzfristige Forderungen	155'968	43'294
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>549'940'000</b>	<b>546'300'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>549'940'000</b>	<b>546'300'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	549'940'000	546'300'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>550'333'338</b>	<b>546'490'732</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>35'819'140</b>	<b>34'955'985</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'556'094	492'185
Rechnungsabgrenzungen	44'045	52'800
Hypothekarschulden	13'200'000	13'400'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	21'019'000	21'011'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>514'514'198</b>	<b>511'534'747</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	381'366
Veränderungen im Berichtsjahr	0	-1'881
Stand am Ende der Berichtsperiode	379'485	379'485
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'355.82</b>	<b>1'347.97</b>
Ausschüttung	42.00	44.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'313.82</b>	<b>1'303.97</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>44.38</b>	<b>47.01</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	511'534'747	511'963'863
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	-2'438'622
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-16'697'340	-17'542'836
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	19'676'791	19'552'343
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	514'514'198	511'534'747

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2022 CHF	2021 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>24'451'547</b>	<b>24'330'069</b>
Soll-Mietertrag	25'428'269	25'417'332
Minderertrag Leerstand	-1'156'263	-1'404'040
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	179'540	316'776
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-5'309'680</b>	<b>-4'097'506</b>
Instandhaltung	-1'624'859	-1'607'183
Instandsetzung	-3'684'821	-2'490'324
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'882'490</b>	<b>-1'889'299</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-66'904	-72'700
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-243'748	-172'746
Delkredere	0	0
Versicherung	-281'091	-291'692
Bewirtschaftungshonorare	-733'728	-709'503
Vermietungs- und Insertionskosten	-66'971	-105'768
Übriger operativer Aufwand	-118'964	-140'315
Steuern und Abgaben	-371'084	-396'575
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>17'259'376</b>	<b>18'343'263</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'715</b>	<b>67'230</b>
Aktivzinsen	1'725	52'650
Aktivierte Bauzinsen	1'989	491
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	-1'999	14'090
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-127'599</b>	<b>-256'061</b>
Hypothekarzinsen	-127'599	-256'031
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	-29
Baurechtszinsaufwand	0	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-291'802</b>	<b>-278'628</b>
Vergütung Geschäftsführung	-156'327	-130'371
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-54'690	-58'862
Übriger Verwaltungsaufwand	-80'786	-89'395
<b>Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>-34'492</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	-34'492
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>16'841'691</b>	<b>17'841'313</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>181'031</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	181'031
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>16'841'691</b>	<b>18'022'343</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'835'100</b>	<b>1'530'000</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'843'100	2'106'000
Veränderung latente Steuern	-8'000	-576'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>19'676'791</b>	<b>19'552'343</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	16'841'691	17'841'313
Vortrag des Vorjahres	5'206'638	4'062'665
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>22'048'328</b>	<b>21'903'978</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-15'938'370	-16'697'340
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>6'109'958</b>	<b>5'206'638</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>					Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>	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							
<b>Aarau</b>	Metzgergasse 8	607			2	1		10		1'194	7'250'000	7'233'000	8'590'000	380'305
<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444							7	1'442	4'375'000	4'725'000	8'450'000	382'810
<b>Basel</b>	Dufourstr. 21/23	1'696						100		1'361	7'709'000	10'396'000	13'490'000	592'199
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	118		2	1					220	5'006'000	2'934'000	5'430'000	197'500
<b>Basel</b>	Hochstr. 31	447								1'327	6'867'000	7'230'000	5'920'000	138'422
<b>Basel</b>	Holbeinstr. 75	1'133					1	38		2'567	13'068'000	16'659'000	13'940'000	592'413
<b>Basel</b>	St. Jakobs-Str. 7	StWE						51	4	1'838	12'067'000	14'759'607	15'360'000	623'274
<b>Bern</b>	Marktgasse 27	229								1'380	18'454'000	7'000'000	14'930'000	535'809
<b>Bern</b>	Sulgeneckstr. 19/19a	8'557								7'428	47'249'000	33'245'000	47'780'000	2'050'560
<b>Biel/Bienne</b>	Nidaugasse 40	244			2					685	3'480'000	3'200'000	4'790'000	208'920
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	320							2	1'598	9'459'000	7'047'000	13'460'000	572'428
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	352	2	1		1				1'572	5'441'000	5'084'000	5'240'000	368'492
<b>Genève</b>	Ch. Camille-Vidart 19	782						13		1'213	5'720'000	3'640'000	6'210'000	320'025
<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777						43		1'857	10'092'500	9'723'000	11'700'000	661'848
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	319								1'455	7'222'000	5'543'800	13'430'000	575'252
<b>Lausanne</b>	Rue du Grand-Pré 4	2'072						84		3'687	16'295'000	15'216'938	16'020'000	870'522
<b>Pully</b>	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224								2'300	20'548'000	16'205'973	16'050'000	1'031'700
<b>St. Gallen</b>	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	956					4	49		2'196	15'115'000	9'672'000	19'350'000	831'586
<b>Thun</b>	Bälliz 60/60a	1'532		3	4	4				2'278	18'816'000	31'500'000	30'360'000	1'354'750
<b>Volketswil</b>	Müllerenstr. 3	5'885						230		12'514	25'224'000	39'602'990	34'480'000	2'206'562
<b>Wil</b>	Obere Bahnhofstr. 38	896		1		1		3		1'942	9'885'000	5'370'100	10'680'000	514'574
<b>Winterthur</b>	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	1'805						4		4'401	13'617'000	17'315'020	13'440'000	653'200
<b>Zug</b>	Bahnhofstr. 2	768			2			13		2'453	26'733'000	19'531'000	29'070'000	1'136'991
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Str. 9	173						2	1	551	4'847'000	3'280'000	5'930'000	225'792
<b>Zürich</b>	Baumackerstr. 24	1'270						38		3'417	13'918'000	18'983'000	22'320'000	958'231
<b>Zürich</b>	Brandschenkestr. 178	2'033						64	2	4'171	16'205'000	14'096'412	17'840'000	852'964
<b>Zürich</b>	Hofackerstr. 32	566						12		742	2'983'000	4'980'000	4'670'000	110'205
<b>Zürich</b>	Hohlstr. 612	1'388						24		4'561	21'730'000	20'450'000	32'580'000	1'239'938
<b>Zürich</b>	Hohlstr. 614	2'281						60		6'830	39'793'000	29'730'000	53'060'000	2'214'818
<b>Zürich</b>	Morgartenstr. 6/10	862		2	2			5	1	1'721	22'823'000	15'550'000	26'510'000	849'230
<b>Zürich</b>	Obstgartenstr. 15/19	830			1			25	3	2'207	14'875'000	10'129'970	18'770'000	837'232
<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								790	6'878'000	3'370'000	10'090'000	362'995
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>42'750</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>14</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>868</b>	<b>20</b>	<b>83'898</b>	<b>453'744'500</b>	<b>413'402'810</b>	<b>549'940'000</b>	<b>24'451'547</b>

	Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	<b>Total angefangene Bauten</b>									0	0	0	0
Bauland	<b>Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									0	0	0	0
Miteigentumsanteile	<b>Total Miteigentumsanteile</b>									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>									0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>									0	0	0	0
	<b>Fertige Bauten</b>									453'744'500	413'402'810	549'940'000	24'451'547
	<b>Miteigentumsanteile</b>									0	0	0	0
	<b>Total</b>									<b>453'744'500</b>	<b>413'402'810</b>	<b>549'940'000</b>	<b>24'451'547</b>

<sup>1</sup>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: Keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1999				1'000.00	
2000 <sup>1)</sup>	52.50	4.99	14.36	1'035.93	40'484
2001	53.00	4.88	5.90	1'043.98	57'122
2002	53.00	4.84	7.42	1'069.74	73'131
2003	48.00	4.28	2.08	1'047.94	95'331
2004	48.00	4.38	4.86	1'050.99	119'331
2005	52.00	4.71	5.56	1'053.58	124'331
2006	54.00	4.88	6.28	1'064.27	130'331
2007	51.00	4.56	5.51	1'075.48	123'631
2008	51.00	4.53	5.07	1'079.17	123'631
2009	56.00	4.95	5.65	1'084.43	129'631
2010	54.00	4.64	7.21	1'108.61	135'631
2011	56.00	4.57	10.53	1'169.38	160'171
2012	60.00	4.80	6.93	1'190.39	175'171
2013	54.00	4.22	7.53	1'226.00	187'171
2014	52.00	4.13	2.60	1'205.82	210'004
2015	52.00	4.07	5.97	1'225.76	210'004
2016	52.00	4.08	3.92	1'221.83	210'004
2017	52.00	4.01	6.03	1'243.49	302'994
2018	48.00	3.63	6.39	1'274.95	312'967
2019	48.00	3.58	5.23	1'293.57	381'366
2020	46.00	3.43	3.78	1'296.45	381'366
2021	44.00	3.26	3.97	1'303.97	379'485
2022	42.00	3.10	3.98	1'313.82	379'485

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der KGAST-Richtlinie Nr. 1. (Stand 1. September 2016)

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	2022 CHF	2021 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	229'172	226'903
<b>Total Aktiven</b>	<b>229'172</b>	<b>226'903</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	26'903	24'657
Ertragsüberschuss	2'269	2'247
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>229'172</b>	<b>226'903</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember</b>	2022 CHF	2021 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	2'269	2'247
<b>Total Ertrag</b>	<b>2'269</b>	<b>2'247</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>2'269</b>	<b>2'247</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2022 CHF	2021 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	2'269	2'247
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>2'269</b>	<b>2'247</b>

<sup>1)</sup> Darlehen an die Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal



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

---

### Prüfungsurteil

Wir haben die Jahresrechnung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen (Anlagestiftung) – bestehend aus den Vermögens- und Erfolgsrechnungen des Anlagevermögens für die Anlagegruppen Casareal und Proreal, der Bilanz und der Erfolgsrechnung des Stammvermögens für das am 31. Dezember 2022 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 38-45), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die beigegefügte Jahresrechnung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten und den Reglementen.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Standards zur Abschlussprüfung (SA-CH) durchgeführt. Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt «Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung» unseres Berichts weitergehend beschrieben. Wir sind von der Anlagestiftung unabhängig in Übereinstimmung mit den schweizerischen gesetzlichen Vorschriften und den Anforderungen des Berufsstands und wir haben unsere sonstigen beruflichen Verhaltenspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt.

Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als eine Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Sonstige Informationen

Der Stiftungsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die im Geschäftsbericht enthaltenen Informationen, aber nicht die Jahresrechnung und unseren dazugehörigen Bericht.

Unser Prüfungsurteil zur Jahresrechnung erstreckt sich nicht auf die sonstigen Informationen, und wir bringen keinerlei Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu zum Ausdruck.

Im Zusammenhang mit unserer Abschlussprüfung haben wir die Verantwortlichkeit, die sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zur Jahresrechnung oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

### Verantwortlichkeiten des Stiftungsrates für die Jahresrechnung

Der Stiftungsrat ist verantwortlich für die Aufstellung einer Jahresrechnung in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, den Statuten und den Reglementen und für die interne Kontrolle, die der Stiftungsrat als notwendig feststellt, um die Aufstellung einer Jahresrechnung zu ermöglichen, die frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

### Verantwortlichkeiten der Revisionsstelle für die Prüfung der Jahresrechnung

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Jahresrechnung als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bericht abzugeben, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Mass an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH durchgeführte Abschluss-

prüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich gewürdigt, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieser Jahresrechnung getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den SA-CH üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemässes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus:

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen in der Jahresrechnung aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Ausserkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten Internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des Internen Kontrollsystems der Anlagestiftung abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des vom Stiftungsrat angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Geschäftstätigkeit sowie auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Anlagestiftung zur Fortführung der Geschäftstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bericht auf die dazugehörigen Angaben in der Jahresrechnung aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Berichts erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Anlagestiftung von der Fortführung der Geschäftstätigkeit zur Folge haben.

Wir geben dem Stiftungsrat auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben und uns mit ihnen über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte austauschen, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und – sofern zutreffend – über Massnahmen zur Beseitigung von Gefährdungen oder getroffene Schutzmassnahmen.

#### **Bericht zu sonstigen gesetzlichen und anderen rechtlichen Anforderungen**

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. In Übereinstimmung mit Art. 10 ASV und Art. 35 BVV 2 haben wir die vorgeschriebenen Prüfungen vorgenommen

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, 14. März 2023

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

<b>Auftrag</b>	Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2022 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 153 Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal und 32 Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal. Zwei Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal werden per 31.12.2022 «at cost» geführt.
<b>Bewertungsstandard</b>	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.
<b>Rechnungslegungsstandard</b>	Entsprechend den Anweisungen der Anlagestiftung Pensimo erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.
<b>Definition Marktwert</b>	<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>
<b>Bewertungsmethode</b>	<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>
<b>Bewertungsergebnis</b>	Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2022 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (153 Liegenschaften)	CHF	2'508'710'000
Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»	CHF	59'362'000
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal</b>	<b>CHF</b>	<b>2'568'072'000</b>

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2021 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 84'246'000 oder +3.4% (2021, 156 Liegenschaften: CHF 2'483'826'000). Die innere Wertveränderung der Liegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (149 Liegenschaften), beträgt +1.0%.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2022 für die Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge) in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.57% (Bandbreite: 1.90%–3.25%).

In der Berichtsperiode wurden zwei Liegenschaften veräussert, eine Liegenschaft hinzugekauft und bei zwei Liegenschaften wurde eine Arrondierung vorgenommen. Ein Ersatzneubau wurde fertiggestellt und per 31.12.2022 zu Marktwerten erfasst. Eine Liegenschaft wurde abgebrochen und der Ersatzneubau wird «at cost» geführt. Somit werden wie auch schon per 31.12.2021 zwei Liegenschaften «at cost» geführt.

JLL schätzte per 31. Dezember 2022 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (32 Liegenschaften)	CHF	549'940'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal</b>	<b>CHF</b>	<b>549'940'000</b>

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2021 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 3'640'000 oder +0.7% (2021, 32 Liegenschaften: CHF 546'300'000).

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2022 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal beträgt 3.03% (Bandbreite: 2.50% bis 3.65%).

In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert und keine neue Liegenschaft hinzugekauft. Per 31.12.2022 werden keine Liegenschaften «at cost» geführt.

Die Schweizerische Nationalbank (SNB) hat im Verlauf des Jahres 2022 den SNB-Leitzins in mehreren Zinsschritten erhöht. Als Folge sind die Zinsen für Hypothekendarfinanzierungen massgeblich gestiegen und der Immobilienmarkt hat sich in eine sensitive Marktphase bewegt. Zum Zeitpunkt der Berichtserstellung sind vorangegangene Immobilientransaktionen somit nur noch eingeschränkt repräsentativ, um als Referenz für unsere Marktwerteinschätzungen zu dienen.

Des Weiteren ziehen der anhaltende Ukraine-Krieg sowie die verhängten Sanktionen gegenüber Russland eine erhöhte Volatilität an den internationalen Kapitalmärkten sowie Unsicherheiten in Bezug auf die Beschaffungskosten und -sicherheit von Energie und natürlichen Ressourcen nach sich. Der Einfluss auf die Immobilienmärkte ausserhalb der direkt betroffenen Region ist zum Zeitpunkt der Berichtserstellung noch ungewiss.

Die obigen Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen werden zu Transparenzzwecken im Bewertungsbericht aufgenommen und geben Einblicke in den Marktcontext, unter welchem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. Wir weisen der guten Ordnung halber darauf hin, dass sich die vorliegende Bewertung auf Markt- und Vergleichsdaten abstützt, die zum Zeitpunkt der Berichtserstellung verfügbar waren, und dass die erwähnten volatilen Marktbedingungen rasche Änderungen der Immobilienrenditen zur Folge haben können. Wir empfehlen daher eine regelmässige Überprüfung des stichtagsbezogenen Bewertungsergebnisses.

Die Bewertungen wurden mit prospektivem Bewertungsstichtag 31.12.2022 erstellt. Gemäss RICS Red Book, VPS 3, Ziffer 2.2 f) möchten wir darauf hinweisen, dass sich der ausgewiesene Marktwert per 31.12.2022 aufgrund unvorhergesehener oder ausserordentlicher Ereignisse im Zeitraum zwischen Erstellungsdatum und Stichtag verändern kann. JLL behält sich daher die Möglichkeit vor, die Bewertung bis zum Stichtag zu revidieren.

**Unabhängigkeit und  
Zweckbestimmung**

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

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

Zürich, 14. Dezember 2022

**Jones Lang LaSalle AG**

Daniel Schneider MRICS  
Senior Vice President

Nils Donner  
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 14. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 17. Dezember 2018
- Organisationsreglement vom 28. November 2019

### Prospekt

Prospekt vom September 2022

### Organisation

#### Anlegerversammlung

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

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

**Stiftungsrat**

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

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

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

**Zusammensetzung Stiftungsrat**

Ständerat Alex Kuprecht, Pfäffikon SZ, Präsident

Othmar Stöckli, Zug, Vizepräsident

Jürg Althaus, Teufen, PEKAM AG

Françoise Bruderer Thom, Bern, Pensionskasse Post

Marianne Fassbind, Rapperswil, GEMINI Sammelstiftung (seit 14. April 2022)

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur

Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung (bis 14. April 2022)

David Saxer, Jonschwil, Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank

Fabio Strinati, Zollikofen, Personalvorsorgekasse der Stadt Bern

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

**Anlagekommission**

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

**Zusammensetzung Anlagekommission**

Othmar Stöckli, Zug, Präsident  
Hervé Froidevaux, Neuenburg (seit 14. April 2022)  
Michel Gut, Lausanne  
Astrid Heymann, Zürich (seit 14. April 2022)  
Andi Hoppler, Zürich (bis 14. April 2022)  
Andreas Kressler, Binningen  
Nigel G. Volkart, Meilen

**Geschäftsführung**

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

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

**Betriebsaufwandquote**

Die Betriebsaufwandquote (TER<sub>ISA</sub>(NAV)) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.24% und für die Anlagegruppe Proreal 0.20%.

**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 2022

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse der Eternit AG	54'923	8'173
Pensionskasse der Rigips AG	6'073	1'425
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	1'283
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	127'397	17'197
Holcim Pension Fund	108'370	23'248
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'214	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	-
Pensionskasse Vigier	35'281	4'291
HIAG Pensionskasse	44'240	3'021
Leica Pensionskasse	68'515	12'780
Pensionskasse JURA	12'252	2'130
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	217
Pensionskasse Stadt Zürich	129'946	28'393
Luzerner Pensionskasse	17'525	619
GEMINI Sammelstiftung	110'923	2'057
Pensionskasse Post	-	89'510
IST Investmentstiftung	96'459	-
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	11'253
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	52'076	2'485
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	88'037	11'285
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	19'520	17'835
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	12'833
Pensionskasse Stadt Winterthur	103'382	-
Zuger Pensionskasse	29'047	6'843
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	80'212	20'694
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	5'007
Pensionskasse Stadt Luzern	11'818	2'639
Pensionskasse der Stadt Olten	3'450	913
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	1'233
Pensionskasse der Stadt Aarau	5'045	1'380
Pensionskasse Graubünden	8'108	2'045
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	637
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'261	4'261
Pensionskasse Uri	10'099	2'283
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'485	1'965
Orell Füssli Stiftung	21'454	5'410
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'932	1'901
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	2'208
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	7'306	1'409
Veska Pensionskasse	27'990	7'874
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	4'616
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	8'297
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'132	2'447
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	33'058
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	53'857	12'330
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'588'628</b>	<b>379'485</b>

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

Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Casareal liegen zwischen 1.9% (Vorjahr 2.2%) und 3.3% (Vorjahr 3.5%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.6% (Vorjahr 2.7%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.5% (Vorjahr 2.6%) und 3.7% (Vorjahr 3.8%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.0% (Vorjahr 3.1%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 33 und 34) entnommen werden.

#### Geschätzte Liquidationssteuern

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

## Erläuterung der Vermögensanlage

### Organisation der Anlage-tätigkeit, Anlagereglement

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

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

### Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2022

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	333'945	0.01%	237'370	0.04%
Forderungen	1'531'831	0.06%	155'968	0.03%
Immobilien Schweiz	2'568'072'000	99.93%	549'940'000	99.93%
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'569'937'776</b>	<b>100.00%</b>	<b>550'333'338</b>	<b>100.00%</b>

**Geografische Allokation**

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

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

**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 bei einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger bei der Anlagegruppe Casareal 0.2%.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'262'139 (Vorjahr CHF 1'133'888) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 291'802 (Vorjahr CHF 278'628) 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 2022 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.7% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.6% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 721'893 (Vorjahr CHF 588'815) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 156'327 (Vorjahr CHF 130'371) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.2% zzgl. 7.7% MWST der Baukosten belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrates und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

## Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

### Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
31.05.2022 - 13.06.2022	0.35%	0	100'000'000	100'000'000	0
13.09.2013 - 14.09.2022	2.05%	3'000'000		3'000'000	0
30.12.2022 - 31.01.2023	1.39%	109'200'000	83'700'000	107'000'000	85'900'000
15.12.2022 - 16.01.2023	1.38%	93'800'000	24'100'000	62'300'000	55'600'000
29.08.2014 - 29.08.2023	1.40%	4'000'000			4'000'000
29.08.2014 - 29.08.2024	1.50%	4'000'000			4'000'000
21.08.2017 - 31.08.2025	1.55%	5'000'000			5'000'000
30.06.2017 - 30.06.2026	1.10%	4'000'000			4'000'000
29.07.2016 - 31.07.2026	1.05%	3'500'000			3'500'000
29.06.2018 - 30.06.2027	0.95%	5'000'000			5'000'000
29.03.2019 - 31.03.2028	0.95%	6'000'000			6'000'000
30.08.2019 - 31.08.2029	0.55%	4'000'000			4'000'000
14.09.2020 - 14.09.2030	0.50%	4'000'000			4'000'000
31.08.2021 - 31.08.2031	0.67%	3'500'000			3'500'000
31.08.2021 - 31.08.2031	0.67%	2'000'000			2'000'000
31.08.2021 - 31.08.2031	2.05%	1'000'000		1'000'000	0
31.08.2021 - 31.08.2031	0.67%	1'000'000			1'000'000
31.08.2021 - 31.08.2031	0.67%	500'000			500'000
		<b>253'500'000</b>	207'800'000	273'300'000	<b>188'000'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.64%</b>				

### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2021 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2022
14.01.2022 - 31.01.2022	0.35%	1'400'000		1'400'000	0
14.10.2022 - 15.11.2022	0.90%	0	10'000'000	10'000'000	0
30.12.2022 - 16.01.2023	1.39%	0	3'800'000	2'600'000	1'200'000
29.03.2019 - 31.03.2026	0.80%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019 - 01.03.2027	0.90%	4'000'000			4'000'000
29.03.2019 - 31.03.2028	1.00%	4'000'000			4'000'000
		<b>13'400'000</b>	13'800'000	14'000'000	<b>13'200'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>0.78%</b>				

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2021 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 400'878'059 (Vorjahr CHF 349'518'059) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 188'000'000 (Vorjahr CHF 253'500'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 134'400'697 (Vorjahr CHF 134'400'697) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 13'200'000 (Vorjahr CHF 13'400'000).

## 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.

**Einhaltung der Verordnung über die Anlagestiftungen** Nach Art. 27 Abs. 4 Satz 2 der Verordnung über die Anlagestiftung (ASV) gelten die beiden angrenzenden Liegenschaften Hohlstrasse 612 und Hohlstrasse 614 der Anlagegruppe Proreal als ein einziges Grundstück. Gemäss Art. 27 Abs. 4 Satz 1 ASV darf der Verkehrswert eines Grundstückes höchstens 15% des Vermögens der Anlagegruppe betragen. Am Bilanzstichtag beträgt der Verkehrswert dieser beiden angrenzenden Grundstücke (Hohlstrasse 612 und Hohlstrasse 614) der Anlagegruppe Proreal zusammen 15.56% am Vermögen der Anlagegruppe Proreal. Die in Art. 27 Abs. 4 Satz 1 ASV festgesetzte 15%-Grenze betreffend den Verkehrswert eines Grundstückes am Vermögen der Anlagegruppe, ist daher in der Anlagegruppe Proreal geringfügig überschritten.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

---

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2022 wesentlich beeinflussen könnten.



Pensimo Management AG  
Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, 8042 Zürich

T +41 44 518 02 00  
[www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch)