

# Anlagestiftung Pensimo

## Geschäftsbericht 2023

<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 2023 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 2023 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>32</b>
<b>Anhang</b>	<b>35</b>
Grundlagen und Organisation	36
Anlegerinnen	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

<b>Stiftungsrat</b>	Alt Ständerat Alex Kuprecht, Präsident Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind Franz Landolt Dr. Mariusz Platek David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
<b>Anlagekommission</b>	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux Michel Gut (bis 21. April 2023) Astrid Heymann 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 Nils Donner, 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 Immobilienanlage.

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

## Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	2'622'489'778	2'569'937'776
Marktwert fertige Bauten	2'524'090'000	2'508'710'000
Nettovermögen	2'329'744'287	2'232'618'807
Anzahl Ansprüche	1'666'994	1'588'628
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'361.57	1'369.38
Ausschüttung pro Anspruch	36.00	36.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	2.45%	3.29%
Fremdfinanzierungsquote	5.88%	7.33%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	76.31%	75.89%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.21%	0.21%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.24%	0.24%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.01%	3.49%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	1.92%	3.10%
Ausschüttungsrendite	2.58%	2.56%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	94.07%	90.61%
Anlagerendite	2.06%	3.59%

<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)

	31.12.2022
Abdeckungsgrad <sup>4)</sup>	94.9%
Energieträgermix <sup>5)</sup>	
Öl	17.1%
Gas	42.7%
Fernwärme	25.4%
Wärmepumpe	0.8%
Umweltwärme	2.0%
Pellets	3.6%
Allgemeinstrom	8.5%
Energieverbrauch	49'651 MWh
Energieintensität <sup>6)</sup>	105.3 kWh / m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen <sup>7)</sup>	7'337 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>6) 7)</sup>	15.6 kg CO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> EBF

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. 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 (Akumulierte Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>4)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer 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 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12 und Lager 1.11; Andere 1.12.

<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

	CHF
<b>Käufe</b>	
Basel, St. Alban-Ring 193, 195, 197	10'182'000
Bern, Parkstr. 11a	13'665'000
Birsfelden, Bruderholzstr. 11 (Arrondierung Passwangstr. 1-6)	1'602'000
<b>Neubauten</b>	
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	10'293'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	25'951'000
<b>Erneuerungen</b>	
Basel, Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	1'729'000
Ecublens, Ch. du Stand 19a-19e	168'000
Genève, Av. Wendt 29-33	5'182'000
Jona, Schlüsselstr. 3	225'000
Le Lignon, Av. du Lignon 15	311'000
Nyon, Ch. des Plantaz 34-38	3'694'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	3'661'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	6'073'000
St. Gallen, Ullmannstr. 37/37a-37c, 39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	215'000
Zürich, Aegertenstr. 36, 42	530'000
Diverse	440'000
<b>Total Investitionen 2023</b>	<b>83'921'000</b>
<b>Verkäufe</b>	
St. Gallen, Rorschacherstr. 59/61	5'650'000
<b>Total Desinvestitionen 2023</b>	<b>5'650'000</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'619'695'000 (Vorjahr CHF 2'568'072'000).

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 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.30% (Vorjahr 3.25%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.63% (Vorjahr 2.57%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'361.57 (Vorjahr CHF 1'369.38) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anlegerinnen wurde per 28. Juni 2023 eine Emission von 90'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 123'244'200 zu.

Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 15'931'367 durch die Anlagestiftung zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren Rückgaben im Umfang von CHF 15'700'000 zur Rückzahlung angemeldet.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 1.9% auf CHF 97'683'662 zu.

Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die beiden Zukäufe im Jahresverlauf sowie die Anpassung der Mieten aufgrund der Erhöhung des Referenz-Zinssatzes auf 1.5% zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.45% (Mietzinsausfall von CHF 2'389'558) des Soll-Mietertrags gegenüber 3.29% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 3'157'302). Die Abnahme beruht auf der erhöhten Nachfrage nach Wohnraum und der allgemein guten Absorption.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei tieferen Hypothekarschulden als Folge von höheren Zinsen um CHF 1'537'614 auf CHF 2'844'129 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 12'169'175 (Vorjahr CHF 11'687'053) und machte somit 12.6% (Vorjahr 12.5%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 8'031'224 (Vorjahr CHF 7'989'990) bzw. 8.3% (Vorjahr 8.5%) 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
<b>Käufe</b>			
Zürich, Greencity Baufeld B6 «Vergé»	61'500'000	0	61'500'000
<b>Neubauten</b>			
Birsfelden, Gempenstr. 1-5	25'982'000	15'466'000	10'516'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	119'501'000	71'569'000	47'932'000
<b>Erneuerungen</b>			
Ecublens, Ch. du Stand 19a-19e	180'000	169'000	11'000
Le Lignon, Av. du Lignon 15	3'960'000	343'000	3'617'000
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 53-57	9'938'000	805'000	9'133'000
Nyon, Ch. des Plantaz 34-38	9'058'000	7'253'000	1'805'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	9'650'000	3'913'000	5'737'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	10'215'000	6'073'000	4'142'000
St. Gallen, Ullmannstr, 37/37a-37c/39/39a-39c	1'447'000	215'000	1'232'000
Villars-sur-Glâne, Rte de Villars-Vert 31	222'000	35'000	187'000
Zürich, Beckhammer 12,14,32, Anna-Heer-Str. 33	314'000	150'000	164'000
Zürich, Forchstr. 158	350'000	95'000	255'000
Zürich, Aegertenstr. 36, 42	1'370'000	541'000	829'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2023</b>	<b>253'687'000</b>	<b>106'627'000</b>	<b>147'060'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2023 beträgt CHF 63'798'035. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 17'282'866) steht ein Betrag von CHF 81'080'901 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Betrag von CHF 36.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 36.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 2.58% (Vorjahr 2.56%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.06% (Vorjahr 3.59%).



## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>2'794'778</b>	<b>1'865'776</b>
Flüssige Mittel	394'319	333'945
Kurzfristige Forderungen	2'400'459	1'531'831
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>2'619'695'000</b>	<b>2'568'072'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>2'619'695'000</b>	<b>2'568'072'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	95'605'000	59'362'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'524'090'000	2'508'710'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'622'489'778</b>	<b>2'569'937'776</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>292'745'490</b>	<b>337'318'970</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'971'181	6'853'906
Rechnungsabgrenzungen	275'981	208'891
Hypothekarschulden	153'800'000	188'000'000
Andere verzinsliche Darlehen	234'329	229'172
Latente Steuern	136'464'000	142'027'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>2'329'744'287</b>	<b>2'232'618'807</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'588'628	1'498'628
Veränderungen im Berichtsjahr	78'366	90'000
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'666'994	1'588'628
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'397.57</b>	<b>1'405.38</b>
Ausschüttung	36.00	36.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'361.57</b>	<b>1'369.38</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>38.27</b>	<b>39.73</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	12'306	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'232'618'807	2'090'147'403
Zeichnungen	123'244'200	122'107'500
Rücknahmen	-15'931'367	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-57'190'608	-56'947'864
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	47'003'256	77'311'768
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'329'744'287	2'232'618'807

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>96'208'740</b>	<b>93'490'208</b>
Soll-Mietertrag	97'683'662	95'890'960
Minderertrag Leerstand	-2'375'780	-3'051'527
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-13'778	-105'775
Übrige Erträge aus Liegenschaften	914'636	756'550
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-20'200'398</b>	<b>-19'677'043</b>
Instandhaltung	-12'169'175	-11'687'053
Instandsetzung	-8'031'224	-7'989'990
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-9'252'895</b>	<b>-8'834'137</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-447'575	-592'271
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'178'528	-1'151'831
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'069'574	-972'564
Bewirtschaftungshonorare	-4'124'107	-4'023'592
Vermietungs- und Insertionskosten	-352'787	-385'292
Übriger operativer Aufwand	-803'680	-582'695
Steuern und Abgaben	-1'276'644	-1'125'892
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>66'755'447</b>	<b>64'979'027</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>1'324'811</b>	<b>533'268</b>
Aktivzinsen	0	0
Aktivierte Bauzinsen	802'566	282'980
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	522'245	250'288
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-4'148'387</b>	<b>-2'599'965</b>
Hypothekarzinsen	-2'844'129	-1'306'515
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-15'532	-3'994
Baurechtszinsaufwand	-1'288'726	-1'289'456
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-1'402'902</b>	<b>-1'262'139</b>
Vergütung Geschäftsführung	-840'300	-721'893
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-234'142	-229'632
Übriger Verwaltungsaufwand	-328'460	-310'614
<b>Ertrag /Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>1'269'066</b>	<b>1'467'000</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'602'000	1'467'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-332'934	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>63'798'035</b>	<b>63'117'191</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'621'301</b>	<b>4'120'194</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'621'301	4'120'194
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>65'419'336</b>	<b>67'237'386</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-18'416'080</b>	<b>10'074'382</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-23'979'080	13'974'382
Veränderung latente Steuern	5'563'000	-3'900'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>47'003'256</b>	<b>77'311'768</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	63'798'035	63'117'191
Vortrag des Vorjahres	17'282'866	11'356'283
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>81'080'901</b>	<b>74'473'474</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-60'011'784	-57'190'608
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>21'069'117</b>	<b>17'282'866</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
<b>Aarau</b>	Jurastr. 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'771'000	4'120'000	165'827
<b>Aarau</b>	Zelglistr. 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'040'000	4'234'000	3'580'000	162'927
<b>Adlikon b. Regensdorf</b>	Steinstr. 56-60	3'810	0	0	0	7	18	33	11	177	8'100'000	8'448'993	10'330'000	460'027
<b>Adliswil</b>	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12	24'608	0	12	70	38	0	96	4	0	25'328'000	30'790'688	49'720'000	1'767'543
<b>Adliswil</b>	Zelgstr. 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	1'934'781	3'810'000	133'908
<b>Affoltern am Albis</b>	Mühlebergstr. 2/2a-2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	13'576'303	22'140'000	882'649
<b>Allschwil</b>	Baselmattweg 211-221/211a-211c	BR	0	7	38	38	7	106	2	376	20'142'000	21'729'000	24'930'000	1'590'715
<b>Alpnach</b>	Grunzlistr. 10/12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	6'373'000	8'180'000	342'872
<b>Altdorf</b>	Winkel 3/4/5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	14'091'000	19'920'000	816'545
<b>Basel</b>	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'942'000	4'830'000	193'418
<b>Basel</b>	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	6'481'000	5'059'000	9'750'000	308'271
<b>Basel</b>	Davidsbodenstr. 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'585'000	7'270'000	246'965
<b>Basel</b>	Hebelstr. 115	518	2	18	5	1	0	0	1	137	5'901'000	4'548'000	9'690'000	352'339
<b>Basel</b>	Jacob Burckhardt-Str. 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'260'000	2'130'000	72'095
<b>Basel</b>	Kleinhünigeranlage 54-60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'842'000	10'460'000	410'165
<b>Basel</b>	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	13'766'000	12'480'000	657'225
<b>Basel</b>	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	702	9	0	0	9	3	3	1	189	4'338'000	5'138'000	6'420'000	266'477
<b>Basel</b>	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	2'010	1	22	15	2	0	18	1	251	16'113'000	13'009'000	15'390'000	537'382
<b>Basel</b>	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	694	12	20	0	1	0	2	0	214	6'650'000	6'165'000	11'300'000	411'185
<b>Basel</b>	Rudolfstr. 39	399	4	0	5	5	0	7	0	36	4'055'000	3'708'000	6'360'000	194'141
<b>Basel</b>	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	6'185'000	10'350'000	365'453
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 185-189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'366'000	7'885'000	14'660'000	473'606
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 193-197	1'364	7	3	2	10	2	5	1	0	10'182'000	6'256'000	10'060'000	82'144
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 278-286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	403	21'211'975	15'663'000	32'290'000	1'161'832
<b>Bellach</b>	Römerstr. 33-37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	11'269'074	11'620'000	620'708
<b>Bern</b>	Bitziusstr. 40	BR	0	3	7	1	0	14	0	0	7'168'000	4'666'100	7'740'000	331'286
<b>Bern</b>	Bitziusstr. 42, Beyelerweg 3	BR	0	2	3	6	5	24	0	0	12'456'000	8'096'700	13'230'000	546'149
<b>Bern</b>	Dorngasse 2-8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'253'000	5'846'300	11'250'000	377'003
<b>Bern</b>	Freiburgstr. 54-58	2'407	1	15	9	8	0	24	0	14	13'517'000	8'846'800	14'980'000	543'565
<b>Bern</b>	Kehrgasse 36	785	0	0	12	0	0	22	0	1	5'705'000	3'971'200	5'170'000	185'873
<b>Bern</b>	Könizstr. 76-82	BR	30	12	30	18	0	78	1	10	23'823'000	22'894'100	27'310'000	1'362'007
<b>Bern</b>	Landoltstr. 38	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'206'200	1'450'000	73'588
<b>Bern</b>	Parkstr. 11a	754	39	0	0	1	0	38	0	510	13'665'000	6'287'600	14'080'000	414'172
<b>Bern</b>	Parkstr. 9	900	29	0	6	1	0	35	0	553	19'318'000	6'949'500	19'280'000	573'406
<b>Bern</b>	Rodtmattstr. 92	768	10	0	10	0	0	18	1	247	5'676'000	5'515'500	10'890'000	391'503
<b>Bern</b>	Thunstr. 32-36	1'252	0	1	2	3	3	15	0	903	5'998'000	12'713'200	16'050'000	567'836
<b>Bern</b>	Wabernstr. 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'230'192	2'454'400	3'090'000	129'060
<b>Birmensdorf</b>	Breitestr. 1-7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'196'000	9'321'452	15'090'000	569'003
<b>Birsfelden</b>	Bruderholzstr. 9	ME/BR	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'345'000	870'000	34'356
<b>Birsfelden</b>	Gempenstr. 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	12	9'282'000	13'672'000	21'830'000	815'409
<b>Birsfelden</b>	Passwangstr. 1-5/2-6, Bruderholzstr. 11	8'284	0	18	52	11	0	8	6	0	7'685'000	18'173'000	17'840'000	972'568
<b>Birsfelden</b>	Rüttihardstr. 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	17'811'000	28'420'000	1'016'675
<b>Birsfelden</b>	Rüttihardstr. 5-11	5'196	0	12	44	8	0	0	1	0	26'060'000	14'576'000	24'400'000	874'061
<b>Bischofszell</b>	Bitzistr. 3/5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	8'467'000	12'540'000	520'575
<b>Blonay</b>	Ch. du Jordil 1/2/4/8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'361'000	13'065'084	10'570'000	481'078
<b>Brugg</b>	Habsburgerstr. 46/50a/50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'344'000	15'651'000	22'650'000	864'559
<b>Brügg</b>	Neubrückestr. 15-25	5'502	0	0	44	4	0	40	0	0	4'476'000	13'859'400	12'170'000	554'666
<b>Buchs</b>	Brunnenstr. 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'061'000	17'017'000	21'890'000	907'776
<b>Dänikon</b>	Langwiesenstr. 4-18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	17'518'216	19'030'000	878'028
<b>Dietikon</b>	Neumattstr. 12/14	1'590	0	0	2	16	2	32	4	172	13'915'000	8'254'192	14'880'000	537'182
<b>Dübendorf</b>	Am Stadtrand 25-29	BR	0	24	24	18	0	52	0	1'466	32'993'000	30'578'632	34'380'000	1'838'126
<b>Ecublens</b>	Ch. du Stand 19a-19e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	10'558'600	14'337'950	17'120'000	818'250

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>								Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			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						
<b>Effretikon</b>	Büelstr. 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'329'850	4'250'000	177'252	
<b>Effretikon</b>	Quellenstr. 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	5'104'293	9'940'000	328'091	
<b>Ehrendingen</b>	Breitwies 1-5	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'682'000	9'391'000	13'750'000	537'156	
<b>Emmenbrücke</b>	Erlenstr. 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	3'109'000	2'801'135	5'240'000	213'278	
<b>Emmenbrücke</b>	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	260	20'590'000	21'139'216	31'590'000	1'188'355	
<b>Ennetbaden</b>	Badstr. 2-6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'768'000	12'938'000	25'320'000	933'583	
<b>Fahrweid</b>	Austr. 15/17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	4'526'560	6'380'000	262'919	
<b>Feldmeilen</b>	Ländischstr. 27/37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'915'300	4'916'898	8'130'000	290'020	
<b>Frauenfeld</b>	Häberlinstr. 10/12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'633'000	10'730'000	495'056	
<b>Frauenfeld</b>	Oststr. 8/8a/8b	3'335	0	6	15	23	3	71	0	619	18'290'000	15'308'000	26'470'000	1'057'387	
<b>Fribourg</b>	Av. Jean-Marie Musy 7/9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	10'710'600	14'850'000	653'203	
<b>Fribourg</b>	Rte Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	8'449'000	12'530'000	512'996	
<b>Genève</b>	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	StWE	0	0	11	35	10	74	1	0	57'702'000	24'901'000	68'210'000	2'040'488	
<b>Genève</b>	Av. Pictet-de-Rochemont 2	419	0	0	3	7	10	0	0	380	26'834'000	13'177'000	23'440'000	690'282	
<b>Genève</b>	Av. Wendt 29-33	1'883	15	2	22	13	21	15	0	66	28'474'000	14'067'000	37'920'000	957'671	
<b>Genève</b>	Rte de Malagnou 39	221	2	0	1	0	7	3	0	0	10'316'000	4'010'000	8'610'000	292'668	
<b>Genève</b>	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3	7	2	0	0	18'056'000	11'818'000	18'660'000	657'760	
<b>Genève</b>	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	344	0	0	0	6	12	0	0	285	23'542'000	9'591'000	20'070'000	679'153	
<b>Genève</b>	Rue de Neuchâtel 2	257	0	0	8	4	2	0	0	211	13'576'000	5'931'000	11'530'000	371'656	
<b>Geroldswil</b>	Bergstr. 8/12-22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	19'533'402	31'220'000	1'210'477	
<b>Gränichen</b>	Mattenstr. 12-20	6'569	6	21	19	20	2	79	1	0	14'023'839	19'569'000	21'510'000	923'689	
<b>Ittigen</b>	Talgutzentrum 24/26	3'875	0	6	12	18	0	36	0	0	15'068'000	11'913'400	14'730'000	671'078	
<b>Jona</b>	Schlüsselstr. 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	10'017'000	5'417'000	11'740'000	431'022	
<b>Köniz</b>	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7	7	21	0	0	8'966'000	5'909'800	8'890'000	385'245	
<b>Kriens</b>	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'672	8	7	15	17	0	36	0	0	5'433'000	10'235'558	15'390'000	656'433	
<b>Kriens</b>	Lauerzring 1-7/2-6	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	20'247'000	15'810'920	32'170'000	1'179'441	
<b>Langenthal</b>	Marktgasse 35/37	1'302	3	3	3	14	1	58	0	1'659	7'617'000	19'160'700	8'850'000	502'894	
<b>Laupen</b>	Eigerweg 6/12	2'907	0	1	15	8	2	26	0	0	2'622'000	6'133'200	7'160'000	349'870	
<b>Lausanne</b>	Av. de la Chablière 33/33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'855'114	5'090'000	245'568	
<b>Le Lignon</b>	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/17/18/19/28/29	2'404	0	1	98	138	80	319	0	255	76'334'000	102'112'000	131'810'000	5'572'549	
<b>Liestal</b>	Frenkenstr. 20-28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	16'062'000	21'580'000	857'516	
<b>Murten</b>	Engelhardstr. 81/83	668	0	0	6	6	0	14	5	0	5'236'000	4'162'300	5'320'000	230'935	
<b>Murten</b>	Schützenmatt 8/23/25/31/33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'591'000	14'670'200	22'260'000	974'521	
<b>Näfels</b>	Glärnischstr. 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'943'000	3'460'000	180'759	
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53-57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	10'622'000	11'155'000	13'020'000	629'723	
<b>Nyon</b>	Ch. des Plantaz 34-38	5'178	0	0	15	15	0	65	0	1'471	18'340'000	15'636'325	25'560'000	955'148	
<b>Oberwil-Lieli</b>	Rotzenbühlstr. 9/11	2'380	0	1	1	10	1	22	3	0	6'595'000	6'174'000	9'350'000	320'397	
<b>Olten</b>	Aarauerstr. 35	836	0	0	11	11	0	13	1	337	5'746'000	8'561'000	7'290'000	176'878	
<b>Opfikon</b>	Farman-Str. 2-6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'557'000	19'292'683	53'340'000	1'810'481	
<b>Ostermundigen</b>	Unterdorfstr. 39/41	510	3	3	3	6	1	17	2	0	12'239'000	4'522'700	13'000'000	4'513	
<b>Pully</b>	Ch. des Roches 6-16, Ch. de Pallin 11	11'925	4	11	37	30	6	105	0	0	30'712'300	29'745'597	45'650'000	1'896'339	
<b>Reinach</b>	Wielandstr. 2-6	BR	0	1	8	9	6	24	10	0	10'408'920	9'968'000	11'440'000	572'595	
<b>Renens</b>	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	9'898'459	14'960'000	589'702	
<b>Rheinfelden</b>	Marktgasse 36/38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'197'000	3'910'000	238'268	
<b>Rorschach</b>	Säntisstr. 18/18a/20/20a	3'880	0	3	18	6	0	30	6	0	5'861'000	9'068'200	6'960'000	383'165	
<b>Schlieren</b>	Langackerstr. 24-30	6'319	1	13	25	13	10	53	9	0	21'472'000	16'607'141	40'190'000	1'436'913	
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstr. 1/3/2-6	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	17'405'000	16'422'637	20'610'000	501'733	
<b>Solothurn</b>	Hans Huberstr. 21-25/25a/27-31/31a/33-37/37a/39, Casimir Meisterstr. 3/5, Stephan Jäggistr. 4	13'832	18	12	40	28	10	68	10	656	30'149'700	37'117'314	28'530'000	1'604'860	
<b>Spiez</b>	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	4'742	0	14	14	11	1	34	0	0	8'196'600	12'811'900	11'010'000	526'161	
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstr. 2/4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	9'928'000	12'887'000	21'740'000	845'231	
<b>Spreitenbach</b>	Glattlerweg 7/9/11	2'848	0	2	10	7	0	47	11	0	13'566'000	7'917'000	12'310'000	422'678	

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>								Kommerzielle Nutzungsflächen in m <sup>2</sup>		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
			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						
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	1'778	0	2	12	4	1	16	0	0	6'577'000	7'129'200	8'200'000	338'150	
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23-27/23a/24/25a	6'629	0	2	24	24	1	57	5	64	19'737'612	17'745'800	19'820'000	958'356	
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	8'634	0	0	8	6	32	66	0	0	16'235'000	16'338'100	23'900'000	929'883	
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	12'754	5	15	39	17	7	77	8	0	16'834'000	22'022'600	21'390'000	1'127'348	
Uster	Nossikerstr. 22-28	4'946	0	4	13	9	3	36	7	0	8'124'000	8'654'209	16'110'000	587'049	
Uster	Rännelfeldweg 8-12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'743'000	7'761'228	14'830'000	573'022	
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'444'223	1'790'000	71'756	
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'817'000	3'983'000	6'180'000	330'561	
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'504'000	13'066'203	15'250'000	616'429	
Wädenswil	Trubengass 7/9	2'248	0	0	15	6	9	34	23	16	24'182'000	13'223'718	21'800'000	638'310	
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'425'000	7'700'000	12'080'000	546'749	
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	87	8	0	36'854'070	34'508'432	42'120'000	1'668'011	
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	9'134	0	6	21	21	8	83	16	0	20'836'080	21'718'043	33'680'000	1'316'704	
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'732'000	7'022'000	13'050'000	562'340	
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	9'447'860	16'200'000	562'633	
Wil	Othmarstr. 12/14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'797'400	6'110'000	291'030	
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'194'785	18'019'340	35'340'000	1'207'211	
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'547'560	7'500'000	264'044	
Winterthur	Espenstr. 70-74	2'416	1	0	13	8	0	26	0	0	13'880'000	9'591'219	15'210'000	530'682	
Winterthur	Espenstr. 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	6'879'220	10'020'000	396'088	
Winterthur	Euelstr. 66-70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	10'142'466	15'740'000	640'153	
Winterthur	Im Geissacker 51/53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	3'092'330	4'540'000	178'674	
Winterthur	Langgasse 112-118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	4'938'927	10'260'000	405'995	
Winterthur	Oststr. 29/31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'938'927	7'900'000	272'896	
Winterthur	Reismühleweg 50/52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'854'556	4'980'000	179'786	
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	69	7'228'000	8'038'133	8'780'000	365'101	
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	3'535	0	2	9	11	3	23	0	32	12'120'000	10'316'379	14'770'000	560'111	
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'778'113	3'000'000	131'470	
Winterthur	Wülflingerstr. 22/24	736	8	8	11	0	0	6	0	158	8'553'000	5'842'927	10'710'000	365'642	
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	7'191	0	4	8	20	4	51	6	0	10'927'000	11'621'700	12'900'000	638'379	
Wohlen	Steingasse 12/14	3'443	1	17	5	5	2	33	2	0	12'633'000	8'055'000	13'920'000	547'141	
Zürich	Ackersteinstr. 1-7/11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	11'451	3	14	42	8	0	35	11	132	6'673'000	20'112'701	30'750'000	1'129'182	
Zürich	Aegertenstr. 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	3'197'110	6'150'000	165'243	
Zürich	Aegertenstr. 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	2'083'610	3'140'000	100'524	
Zürich	Aegertenstr. 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'734'069	5'740'000	184'549	
Zürich	Althoossteig 7-7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	2'921'464	6'410'000	197'390	
Zürich	Badenerstr. 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	9'200'972	18'960'000	561'880	
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	3'328	0	0	6	9	9	5	4	0	6'732'000	8'459'848	14'050'000	421'917	
Zürich	Bederstr. 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	4'339'200	10'860'000	307'084	
Zürich	Bergstr. 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	2'936'043	6'660'000	174'350	
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	4'654'761	6'640'000	253'630	
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	1'922	4	7	5	4	0	8	0	81	13'877'000	5'560'581	11'740'000	345'930	
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	2'291	0	6	6	2	1	3	0	0	13'811'000	5'185'663	8'940'000	222'300	
Zürich	Dörflistr. 47	1'217	0	5	10	4	0	9	0	0	9'541'000	7'298'146	21'720'000	584'366	
Zürich	Feldeggstr. 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'952'000	7'981'659	22'580'000	620'301	
Zürich	Forchstr. 158	803	6	8	0	0	0	35	0	981	9'967'000	12'016'587	13'830'000	360'836	
Zürich	Hohlstr. 52	1'414	8	3	12	0	0	31	0	1'417	27'225'000	12'534'698	25'670'000	787'025	
Zürich	In der Hub 23/25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	3'091'749	6'070'000	199'316	
Zürich	Saumackerstr. 54/56	1'256	4	8	2	10	0	10	0	0	16'834'000	8'268'293	27'370'000	703'288	
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	2'094	0	9	20	1	0	24	2	204	27'135'000	9'409'088	23'530'000	620'969	
Zürich	Siewerdstr. 10-14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'672'000	10'010'146	27'540'000	778'525	
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>485'765</b>	<b>408</b>	<b>818</b>	<b>1'956</b>	<b>1'587</b>	<b>431</b>	<b>4'849</b>	<b>336</b>	<b>20'372</b>	<b>1'814'763'041</b>	<b>1'663'016'669</b>	<b>2'524'090'000</b>	<b>96'208'740</b>	



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
2023	36.00	2.58	2.06	1'361.57	1'666'994

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

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGST-Richtlinie Nr. 1 «Berechnung und Publikation der Kennzahlen von direkt in der Schweiz investierenden Immobilien-Anlagegruppen» (Stand 1. September 2016).

## Eckdaten

	31.12.2023 CHF	31.12.2022 CHF
Gesamtvermögen	616'840'006	550'333'338
Marktwert fertige Bauten	615'760'000	549'940'000
Nettovermögen	513'295'456	514'514'198
Anzahl Ansprüche	379'485	379'485
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'310.61	1'313.82
Ausschüttung pro Anspruch	42.00	42.00

Finanzielle  
Kennzahlen<sup>1)</sup>

	31.12.2023	31.12.2022
Mietausfallquote	4.25%	4.55%
Fremdfinanzierungsquote	13.53%	2.40%
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	84.54%	84.47%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (GAV))	0.18%	0.19%
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> (NAV))	0.21%	0.20%
Eigenkapitalrendite (ROE)	2.86%	3.85%
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	2.56%	3.61%
Ausschüttungsrendite	3.11%	3.10%
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	79.57%	94.64%
Anlagerendite	2.95%	3.98%

<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)

	31.12.2022
Abdeckungsgrad <sup>4)</sup>	91.0%
Energieträgermix <sup>5)</sup>	
Öl	5.0%
Gas	56.8%
Fernwärme	18.9%
Wärmepumpe	0.3%
Umweltwärme	0.6%
Pellets	0.0%
Allgemeinstrom	18.4%
Energieverbrauch	8'250 MWh
Energieintensität <sup>6)</sup>	103.1 kWh / m <sup>2</sup> EBF
Treibhausgasemissionen <sup>7)</sup>	1'140 t CO <sub>2</sub> eq
Intensität der Treibhausgasemissionen <sup>6) 7)</sup>	14.2 kg CO <sub>2</sub> eq / m <sup>2</sup> EBF

<sup>2)</sup> Definition gemäss KGAST-Empfehlung «Umweltrelevante Kennzahlen für Immobilien-Anlagegruppen», Stand: 5. Dezember 2023. 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 Temperatur-differenzen) gem. SIA 380: 2021, Anhang F.

<sup>4)</sup> Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer 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 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12 und Lager 1.11; Andere 1.12.

<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>	
Zürich, Dufourstr. 43	72'615'000
<b>Erneuerungen</b>	
Zürich, Hohlstr. 614	330'000
Zürich, Obstgartenstr. 15, 19	249'000
Diverse	102'000
<b>Total Investitionen 2023</b>	<b>73'296'000</b>
<b>Verkäufe</b>	<b>keine</b>

**Marktwertschätzungen und Inventarwert**

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2023 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 615'760'000 (Vorjahr CHF 549'940'000). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.55% (Vorjahr 2.50%) und 3.70% (Vorjahr 3.65%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.07% (Vorjahr 3.03%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2023 auf CHF 1'310.61 (Vorjahr CHF 1'313.82) nach Ausschüttung.

**Emissionstätigkeit**

Im Rechnungsjahr ist keine Emission erfolgt.

Am Bilanzstichtag waren Rückgaben im Umfang von CHF 4'000'000 zur Rückzahlung angemeldet.

## Erfolgsrechnung

**Erträge**

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 25'769'527 und nahm im Vergleich zum Vorjahr (CHF 25'428'269) um 1.3% zu.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 4.25% des Soll-Mietertrags gegenüber 4.55% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 1'095'575 (Vorjahr CHF 1'156'263). Dieser reduzierte sich dank verschiedener Vermietungserfolge.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind als Folge von (in der Periodenbetrachtung) höheren Hypothekarschulden um CHF 82'433 auf CHF 210'032 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'584'829 (Vorjahr CHF 1'624'859) und machte somit 6.4% (Vorjahr 6.6%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 784'953 (Vorjahr CHF 3'684'821) bzw. 3.2% (Vorjahr 15.1%) 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>Käufe</b>			
Bern, Marktgasse 31	25'483'000	483'000	25'000'000
<b>Erneuerungen</b>			
Genève, Rue Richard-Wagner 1	732'000	301'000	431'000
Pully, Av. C.-F. Ramuz 45	249'000	20'000	229'000
<b>Total Verpflichtungen per 31.12.2023</b>	<b>26'464'000</b>	<b>804'000</b>	<b>25'660'000</b>

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2023 beträgt CHF 20'029'628. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 6'109'958) steht ein Betrag von CHF 26'139'586 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 3.11% (Vorjahr 3.10%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 2.95% (Vorjahr 3.98%).

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

2023  
CHF2022  
CHF

	2023 CHF	2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
<b>Umlaufvermögen</b>	<b>1'080'006</b>	<b>393'338</b>
Flüssige Mittel	223'700	237'370
Kurzfristige Forderungen	856'306	155'968
Rechnungsabgrenzungen	0	0
<b>Anlagevermögen</b>	<b>615'760'000</b>	<b>549'940'000</b>
<b>Immobilien</b>	<b>615'760'000</b>	<b>549'940'000</b>
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	615'760'000	549'940'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>616'840'006</b>	<b>550'333'338</b>
<b>Passiven</b>		
<b>Fremdkapital</b>	<b>103'544'551</b>	<b>35'819'140</b>
Kurzfristige Verbindlichkeiten	706'011	1'556'094
Rechnungsabgrenzungen	84'540	44'045
Hypothekarschulden	83'300'000	13'200'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	19'454'000	21'019'000
<b>Nettovermögen</b>	<b>513'295'456</b>	<b>514'514'198</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	379'485
Veränderungen im Berichtsjahr	0	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	379'485	379'485
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'352.61</b>	<b>1'355.82</b>
Ausschüttung	42.00	42.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'310.61</b>	<b>1'313.82</b>
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch</b>	<b>52.78</b>	<b>44.38</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	514'514'198	511'534'747
Zeichnungen	0	0
Rücknahmen	0	0
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-15'938'370	-16'697'340
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	14'719'628	19'676'791
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	513'295'456	514'514'198

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2023 CHF	2022 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>24'868'999</b>	<b>24'451'547</b>
Soll-Mietertrag	25'769'527	25'428'269
Minderertrag Leerstand	-995'575	-1'156'263
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-100'000	0
Übrige Erträge aus Liegenschaften	195'048	179'540
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>-2'369'782</b>	<b>-5'309'680</b>
Instandhaltung	-1'584'829	-1'624'859
Instandsetzung	-784'953	-3'684'821
<b>Operativer Aufwand</b>	<b>-1'956'944</b>	<b>-1'882'490</b>
Ver- und Entsorgungskosten	-89'924	-66'904
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-128'006	-243'748
Delkredere	0	0
Versicherung	-315'459	-281'091
Bewirtschaftungshonorare	-741'028	-733'728
Vermietungs- und Insertionskosten	-54'504	-66'971
Übriger operativer Aufwand	-262'913	-118'964
Steuern und Abgaben	-365'111	-371'084
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>20'542'273</b>	<b>17'259'376</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>21'619</b>	<b>1'715</b>
Aktivzinsen	10'376	1'725
Aktivierte Bauzinsen	11'243	1'989
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	0	-1'999
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>-210'032</b>	<b>-127'599</b>
Hypothekarzinsen	-210'032	-127'599
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>-324'232</b>	<b>-291'802</b>
Vergütung Geschäftsführung	-184'752	-156'327
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-55'986	-54'690
Übriger Verwaltungsaufwand	-83'494	-80'786
<b>Ertrag /Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0	0
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>20'029'628</b>	<b>16'841'691</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>20'029'628</b>	<b>16'841'691</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-5'310'000</b>	<b>2'835'100</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-6'875'000	2'843'100
Veränderung latente Steuern	1'565'000	-8'000
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>14'719'628</b>	<b>19'676'791</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	20'029'628	16'841'691
Vortrag des Vorjahres	6'109'958	5'206'638
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>26'139'586</b>	<b>22'048'328</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-15'938'370	-15'938'370
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>10'201'216</b>	<b>6'109'958</b>

Fertige Bauten<sup>1)</sup>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	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 <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
<b>Aarau</b>	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1	0	10	0	1'194	7'250'000	7'713'000	8'380'000	371'432
<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	7	1'442	4'375'000	4'725'000	8'200'000	392'441
<b>Basel</b>	Dufourstr. 21/23	1'696	0	0	0	0	0	100	0	1'361	7'659'000	11'215'000	13'080'000	585'385
<b>Basel</b>	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	118	0	2	1	0	0	0	0	220	5'006'000	3'165'000	5'470'000	190'506
<b>Basel</b>	Hochstr. 31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'327	6'867'000	7'800'000	5'950'000	257'121
<b>Basel</b>	Holbeinstr. 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'567	13'068'000	17'972'000	13'900'000	550'945
<b>Basel</b>	St. Jakobs-Str. 7	StWE	0	0	0	0	0	51	4	1'838	12'067'000	15'923'713	14'670'000	558'264
<b>Bern</b>	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'721'600	14'920'000	551'001
<b>Bern</b>	Sulgeneckstr. 19/19a	8'557	0	0	0	0	0	0	0	7'428	47'249'000	36'672'300	47'360'000	2'149'164
<b>Biel/Bienne</b>	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	0	685	3'480'000	3'529'900	4'550'000	67'973
<b>Fribourg</b>	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'598	9'459'000	7'047'000	12'820'000	580'355
<b>Fribourg</b>	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'572	5'441'000	5'084'000	5'160'000	371'922
<b>Genève</b>	Ch. Camille-Vidart 19	782	0	0	0	0	0	13	0	1'213	5'720'000	4'041'000	6'000'000	386'295
<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1'857	10'092'500	10'794'000	12'230'000	667'093
<b>Lausanne</b>	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'455	7'222'000	5'987'304	13'060'000	605'118
<b>Lausanne</b>	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0	0	84	0	3'687	16'304'000	16'434'293	15'380'000	882'083
<b>Pully</b>	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'562'000	17'502'451	14'880'000	1'008'700
<b>St. Gallen</b>	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	956	0	0	0	0	4	49	0	2'196	15'115'000	10'414'800	18'600'000	832'472
<b>Thun</b>	Bälliz 60/60a	1'532	0	3	4	4	0	0	0	2'278	18'823'000	34'747'400	30'260'000	1'372'161
<b>Volketswil</b>	Müllerenstr. 3	5'885	0	0	0	0	0	230	0	12'514	25'224'000	43'659'881	33'820'000	2'212'651
<b>Wil</b>	Obere Bahnhofstr. 38	896	0	1	0	1	0	3	0	1'942	9'885'000	5'782'500	10'910'000	536'558
<b>Winterthur</b>	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	1'805	0	0	0	0	0	4	0	4'401	13'617'000	19'088'755	13'480'000	646'948
<b>Zug</b>	Bahnhofstr. 2	768	0	0	2	0	0	13	0	2'453	26'733'000	20'720'000	28'370'000	1'146'061
<b>Zürich</b>	Alfred-Escher-Str. 9	173	0	0	0	0	0	2	1	551	4'847'000	3'616'000	5'710'000	232'787
<b>Zürich</b>	Baumackerstr. 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'417	13'918'000	20'891'219	22'180'000	959'720
<b>Zürich</b>	Brandschenkestr. 178	2'033	0	0	0	0	0	64	2	4'171	16'205'000	15'540'436	17'910'000	885'610
<b>Zürich</b>	Dufourstr. 43, Kreuzstr. 24, Werkgasse 3	496	0	0	0	0	0	0	0	0	72'615'000	27'009'756	72'700'000	61'000
<b>Zürich</b>	Hofackerstr. 32	566	0	0	0	0	0	12	0	742	2'983'000	5'490'146	4'730'000	142'068
<b>Zürich</b>	Hohlstr. 612	1'388	0	0	0	0	0	24	0	4'561	21'730'000	22'544'879	33'800'000	1'269'529
<b>Zürich</b>	Hohlstr. 614	2'281	0	0	0	0	0	60	0	6'830	39'893'000	32'775'514	54'620'000	2'326'933
<b>Zürich</b>	Morgartenstr. 6/10	862	0	2	2	0	0	5	1	1'721	22'823'000	17'142'927	25'980'000	864'835
<b>Zürich</b>	Obstgartenstr. 15/19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'207	14'875'000	11'167'673	16'540'000	838'126
<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'715'219	10'140'000	365'742
<b>Total fertige Bauten</b>		<b>43'246</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>526'439'500</b>	<b>477'634'666</b>	<b>615'760'000</b>	<b>24'868'999</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>										526'439'500	477'634'666	615'760'000	24'868'999
	<b>Miteigentumsanteile</b>										0	0	0	0
	<b>Total</b>										<b>526'439'500</b>	<b>477'634'666</b>	<b>615'760'000</b>	<b>24'868'999</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: Zürich, Dufourstr. 43 per 21. Dezember 2023

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
2023	42.00	3.11	2.95	1'310.61	379'485

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

<b>Bilanz per 31. Dezember</b>	2023 CHF	2022 CHF
<b>Aktiven</b>		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen <sup>1)</sup>	234'328	229'172
<b>Total Aktiven</b>	<b>234'328</b>	<b>229'172</b>

	CHF	CHF
<b>Stammvermögen</b>		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	29'172	26'903
Ertragsüberschuss	5'156	2'269
<b>Total Stammvermögen</b>	<b>234'328</b>	<b>229'172</b>

<b>Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember</b>	2023 CHF	2022 CHF
<b>Aufwand</b>		
Sonstige Aufwendungen	0	0
<b>Total Aufwand</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	CHF	CHF
<b>Ertrag</b>		
Zinsertrag	5'156	2'269
<b>Total Ertrag</b>	<b>5'156</b>	<b>2'269</b>
<b>Ertragsüberschuss</b>	<b>5'156</b>	<b>2'269</b>

<b>Verwendung des Ertragsüberschusses</b>	2023 CHF	2022 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	5'156	2'269
<b>Total Ertragsüberschuss</b>	<b>5'156</b>	<b>2'269</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 2023 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 36-43), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze – 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

Abschlussprüfung 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.

Eine weitergehende Beschreibung unserer Verantwortlichkeiten für die Prüfung der Jahresrechnung befindet sich auf der Webseite von EXPERTsuisse:  
<http://www.expertsuisse.ch/wirtschaftspruefung-revisionsbericht/vorsorgeeinrichtungen>.  
Diese Beschreibung ist Bestandteil unseres Berichts.

### **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 2024

## 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 2023 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 154 Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal und 33 Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal. Zwei Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal werden per 31.12.2023 «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> <p>Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2023 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:</p>									
	<table> <tr> <td>Total fertige Bauten (154 Liegenschaften)</td> <td>CHF</td> <td>2'524'090'000</td> </tr> <tr> <td>Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»</td> <td>CHF</td> <td>95'605'000</td> </tr> <tr> <td><b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal</b></td> <td><b>CHF</b></td> <td><b>2'619'695'000</b></td> </tr> </table>	Total fertige Bauten (154 Liegenschaften)	CHF	2'524'090'000	Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»	CHF	95'605'000	<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal</b>	<b>CHF</b>	<b>2'619'695'000</b>
Total fertige Bauten (154 Liegenschaften)	CHF	2'524'090'000								
Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»	CHF	95'605'000								
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal</b>	<b>CHF</b>	<b>2'619'695'000</b>								

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2022 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 51'623'000 oder + 2.0% (2022: CHF 2'568'072'000). Davon entfallen CHF 24'140'000 auf zwei Neuzugänge sowie CHF - 5'110'000 auf den Verkauf einer Liegenschaft. Der Wertzuwachs durch die Aktivierung von Baukosten bei den beiden «at cost» Liegenschaften beträgt CHF 36'243'000. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (151 Liegenschaften), beträgt - 0.2% oder CHF - 3'880'000. Bei einer Liegenschaft erfolgte im Rahmen einer Arrondierung eine Neubewertung, welche zu einer Aufwertung von CHF 230'000 führte.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2023 für die Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge) in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.63% (Bandbreite: 2.00% bis 3.30%).

JLL schätzte per 31. Dezember 2023 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (33 Liegenschaften)	CHF	615'760'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
<b>Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal</b>	<b>CHF</b>	<b>615'760'000</b>

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2022 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 65'820'000 oder + 12.0% (2022, 32 Liegenschaften: CHF 549'940'000). Davon entfallen CHF 72'700'000 auf einen Neuzugang. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Proreal befanden (32 Liegenschaften), beträgt - 1.3% oder CHF -6'880'000. In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert. Per 31.12.2023 werden keine Liegenschaften «at cost» geführt.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2023 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal (inkl. Neuzugänge) beträgt 2.99% (Bandbreite: 2.40% bis 3.70%).

#### Erläuterungen zu den aktuellen Marktbedingungen

Zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Berichts wird der Schweizer Immobilienmarkt von einer Reihe von Marktgegebenheiten beeinflusst, welche Druck auf die Immobilienmarktwerte ausüben und einen Rückgang der Marktliquidität zur Folge haben können. Dazu gehören:

##### Weltwirtschaft

Die Weltwirtschaft sieht sich weiterhin mit Herausforderungen konfrontiert, die kumulativ zur Kosteninflation, zu Zinsänderungen und zum Konsumverhalten beitragen und somit zu einem volatileren Transaktionsmarkt führen. Probleme im Banken- und Finanzdienstleistungssektor könnten die ohnehin schon instabile Situation noch verschärfen.

##### Marktaktivität

Der Schweizer Immobilienmarkt kann grösstenteils als funktionsfähig bezeichnet werden. Allerdings ist die Transaktionsaktivität zurückgegangen und die Stimmungslage von Käufern und Verkäufern hat sich in einigen Bereichen gedämpft. Diese Faktoren haben zu einer zurückhaltenden Preisbildung in allen Sektoren geführt. Es besteht das Risiko, dass sich die anhaltende Volatilität in Verbindung mit Veränderungen bei den Fremdfinanzierungskosten direkt auf die Preisbildung auswirken wird, da sich die Renditeerwartungen tendenziell verändern. Es gibt nach wie vor Anzeichen für grosse Angebotsspannen, Preisneuverhandlungen und langwierige Transaktionsprozesse, was die Marktdynamik weiter beeinträchtigen dürfte.

Der Markt für Projektentwicklungen steht aufgrund der oben genannten Faktoren vor besonderen Herausforderungen. Erhöhte Baukosten und instabile Lieferketten können zu Schwankungen bei Grundstückswerten und der Rentabilität von Entwicklungsprojekten führen.

### **Ukraine**

Der Krieg in der Ukraine dauert an und seine langfristigen Auswirkungen sind noch nicht absehbar. Derzeit herrschen an bestimmten Standorten in Europa, als direkte Folge des Krieges, schwierige Bedingungen auf den Investitionsmärkten.

Diese Erläuterungen sollen die Transparenz gewährleisten und einen Einblick in den Marktkontext geben, in dem das Bewertungsgutachten erstellt wurde. In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Marktbedingungen schnell ändern können, weisen wir auf die entscheidende Bedeutung des Bewertungsstichtags hin und empfehlen, die Bewertung regelmässig und frühzeitig zu überprüfen.

### **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, 12. Januar 2024

### **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 Immobilienanlage.

### 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 Juni 2023

### Organisation

#### **Anlegerversammlung**

Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anlegerinnen 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 der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle
- 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**

Alt 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

Franz Landolt, Näfels, Pensionskasse Eternit

Dr. Mariusz Platek, Zürich, Pensionskasse der Stadt Winterthur

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

Michel Gut (bis 21. April 2023)

Astrid Heymann, Zürich

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 ( $TER_{ISA}(NAV)$ ) beträgt für die Anlagegruppe Casareal 0.24% 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 Nils Donner, 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.

## Anlegerinnen

## Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2023

	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Pensionskasse der Eternit AG	54'923	3.29	8'173	2.15
Pensionskasse der Rigips AG	6'073	0.36	1'425	0.38
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	0.53	1'283	0.34
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	127'397	7.64	17'197	4.53
Holcim Pension Fund	101'104	6.07	23'248	6.13
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'214	0.31	-	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	0.09	-	-
Pensionskasse Vigier	30'913	1.85	4'291	1.13
HIAG Pensionskasse	44'240	2.65	3'021	0.80
Leica Pensionskasse	70'315	4.22	13'155	3.47
Pensionskasse JURA	12'384	0.74	2'217	0.58
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	0.74	217	0.06
Pensionskasse Stadt Zürich	192'744	11.56	33'712	8.88
Luzerner Pensionskasse	25'993	1.56	735	0.19
GEMINI Sammelstiftung	117'988	7.08	2'093	0.55
Pensionskasse Post	-	-	89'510	23.59
IST Investmentstiftung	103'375	6.20	-	-
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	1.90	11'253	2.97
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	55'474	3.33	2'485	0.65
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	78'037	4.68	11'285	2.97
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	20'763	1.25	18'147	4.78
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	1.57	6'416	1.69
Pensionskasse Stadt Winterthur	106'979	6.42	-	-
Zuger Pensionskasse	29'047	1.74	6'843	1.80
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	80'212	4.81	20'694	5.45
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	1.12	5'007	1.32
Pensionskasse Stadt Luzern	11'818	0.71	2'639	0.70
Pensionskasse der Stadt Olten	3'450	0.21	913	0.24
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	0.28	1'233	0.32
Pensionskasse der Stadt Aarau	5'367	0.32	1'404	0.37
Pensionskasse Graubünden	8'108	0.49	2'045	0.54
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	0.18	637	0.17
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'369	0.98	4'336	1.14
Pensionskasse Uri	14'063	0.84	2'323	0.61
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'485	0.45	1'965	0.52
Orell Füssli Stiftung	21'597	1.30	5'410	1.43
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'978	0.42	1'934	0.51
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	0.47	2'208	0.58
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	7'306	0.44	1'409	0.37
Veska Pensionskasse	27'990	1.68	7'874	2.07
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	0.96	4'616	1.22
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	1.75	8'297	2.19
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'132	0.49	2'447	0.64
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	3.09	33'058	8.71
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	53'857	3.23	12'330	3.25
<b>Total Ansprüche</b>	<b>1'666'994</b>	<b>100.00</b>	<b>379'485</b>	<b>100.00</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 2.00% (Vorjahr 1.90%) und 3.30% (Vorjahr 3.25%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.63% (Vorjahr 2.57%). Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.55% (Vorjahr 2.50%) und 3.70% (Vorjahr 3.65%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.07% (Vorjahr 3.03%). Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 32-34) 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 2023

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	394'319	0.02	223'700	0.04
Forderungen	2'400'459	0.09	856'306	0.14
Immobilien Schweiz	2'619'695'000	99.89	615'760'000	99.82
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>2'622'489'778</b>	<b>100.00</b>	<b>616'840'006</b>	<b>100.00</b>

**Geografische Allokation**

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

<b>Marktregionen</b>	<b>Anlagegruppe Casareal</b>	<b>Anlagegruppe Proreal</b>
Zürich	37	50
Ostschweiz	8	5
Innerschweiz	5	5
Nordwestschweiz	22	11
Bern	8	16
Südschweiz		
Genfersee	17	10
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%. Die Kommission bei einer Rücknahme im zweiten Quartal betrug 1.0% und bei einer Rücknahme im vierten Quartal 2.0%.

**Verwaltungsaufwand**

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'402'902 (Vorjahr CHF 1'262'139) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 324'232 (Vorjahr CHF 291'802) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (All-in-Fee, zzgl. 7.7% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2023 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.8% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.7% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 840'300 (Vorjahr CHF 721'893) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 184'752 (Vorjahr CHF 156'327) für die Anlagegruppe Proreal. In diesem Geschäftsführungshonorar sind Aufwendungen für den Kauf und Verkauf von Immobilien enthalten. Für Bautreuhandleistungen wurden den Bauprojekten 1.7% 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 31.12.2022 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
15.12.2022-16.01.2023	1.14%	55'600'000	9'800'000	65'400'000	0
03.01.2023-16.01.2023	1.39%	0	14'600'000	14'600'000	0
30.12.2022-31.01.2023	1.14%	85'900'000	81'200'000	167'100'000	0
14.04.2023-28.04.2023	1.86%	0	4'800'000	4'800'000	0
29.08.2014-29.08.2023	1.40%	4'000'000	0	4'000'000	0
29.08.2023-31.08.2023	2.16%	0	4'000'000	4'000'000	0
28.09.2023-16.10.2023	2.15%	0	10'200'000	10'200'000	0
06.10.2023-16.10.2023	2.15%	0	7'000'000	7'000'000	0
29.09.2023-31.10.2023	2.15%	0	288'100'000	288'100'000	0
20.12.2023-29.12.2023	1.99%	0	10'000'000	10'000'000	0
15.12.2023-15.01.2024	2.03%	0	50'200'000	3'000'000	47'200'000
29.12.2023-31.01.2024	2.03%	0	64'100'000	0	64'100'000
29.08.2014-29.08.2024	1.50%	4'000'000	0	0	4'000'000
21.08.2017-31.08.2025	1.55%	5'000'000	0	0	5'000'000
30.06.2017-30.06.2026	1.10%	4'000'000	0	0	4'000'000
29.07.2016-31.07.2026	1.05%	3'500'000	0	0	3'500'000
29.06.2018-30.06.2027	0.95%	5'000'000	0	0	5'000'000
29.03.2019-31.03.2028	0.95%	6'000'000	0	0	6'000'000
30.08.2019-31.08.2029	0.55%	4'000'000	0	0	4'000'000
14.09.2020-14.09.2030	0.50%	4'000'000	0	0	4'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	3'500'000	0	0	3'500'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	2'000'000	0	0	2'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	1'000'000	0	0	1'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	500'000	0	0	500'000
		<b>188'000'000</b>	544'000'000	578'200'000	<b>153'800'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.62%</b>				

### Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2022 <sup>1)</sup>	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2023
30.12.2022-16.01.2023	1.36%	1'200'000	0	0	0
15.09.2023-16.10.2023	2.15%	0	9'000'000	9'000'000	0
16.10.2023-31.10.2023	2.15%	0	1'700'000	1'700'000	0
31.10.2023-15.11.2023	2.03%	0	900'000	900'000	0
29.12.2023-15.01.2024	2.03%	0	71'300'000	0	71'300'000
29.03.2019-31.03.2026	0.80%	4'000'000	0	0	4'000'000
29.03.2019-01.03.2027	0.90%	4'000'000	0	0	4'000'000
29.03.2019-31.03.2028	1.00%	4'000'000	0	0	4'000'000
		<b>13'200'000</b>	82'900'000	12'800'000	<b>83'300'000</b>
Gewichteter durchschnittlicher Zins	<b>1.23%</b>				

<sup>1)</sup> Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2022 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 394'878'059 (Vorjahr CHF 400'878'059) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 153'800'000 (Vorjahr CHF 188'000'000).

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 83'300'000 (Vorjahr CHF 13'200'000).

### 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 2023 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG  
Josefstrasse 214  
Postfach 1305, 8031 Zürich

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