

Anlagestiftung Pensimo

Geschäftsbericht 2024

Organe / Funktionsträger:innen	2
Allgemeine Angaben	3
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Casareal	4
Jahresbericht Anlagegruppe Casareal	5
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	8
Vermögensrechnung per 31. Dezember	8
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	9
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2024 Anlagegruppe Casareal	10
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Casareal	18
Eckdaten / Kennzahlen Anlagegruppe Proreal	19
Jahresbericht Anlagegruppe Proreal	20
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	22
Vermögensrechnung per 31. Dezember	22
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	23
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2024 Anlagegruppe Proreal	24
Zeitreihen ausgewählter Kennzahlen der Anlagegruppe Proreal	28
Stammvermögen per 31. Dezember	29
Bericht der Revisionsstelle	30
Bericht der Schätzungsexperten	32
Anhang	34
Grundlagen und Organisation	35
Anleger:innen	38
Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze	39
Erläuterung der Vermögensanlage	39
Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung	41
Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage	42
Compliance	42
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	42

Stiftungsrat	Ständerat Peter Heggin, Präsident (seit 19. April 2024) Alt Ständerat Alex Kuprecht (Präsident bis 19. April 2024) Othmar Stöckli, Vizepräsident Jürg Althaus Françoise Bruderer Thom Marianne Fassbind Franz Landolt Dr. Mariusz Platek David Saxer Fabio Strinati Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Othmar Stöckli, Präsident Hervé Froidevaux Astrid Heymann Andreas Kressler Nigel G. Volkart
Geschäftsführung	Pensimo Management AG
Mandatsleiter	Daniel Schürmann
Schätzungsexperten	Daniel Schneider, Jones Lang LaSalle AG Nils Donner, Jones Lang LaSalle AG
Revisionsstelle	Deloitte AG

Allgemeine Angaben

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

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

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

Eckdaten

		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen	CHF	2'740'716'985	2'622'489'778
Marktwert fertige Bauten	CHF	2'619'180'000	2'524'090'000
Nettovermögen	CHF	2'469'607'501	2'329'744'287
Ansprüche	Anzahl	1'737'365	1'666'994
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'385.47	1'361.57
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	36.00	36.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

		31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	%	2.53	2.45
Fremdfinanzierungsquote	%	4.49	5.88
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	76.64	76.31
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.22	0.21
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.24	0.24
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.29	2.01
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.97	1.92
Ausschüttungsrendite	%	2.53	2.58
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	93.99	94.07
Anlagerendite	%	4.40	2.06

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

Umweltrelevante
Kennzahlen^{2) 3) 4)}
(ungeprüft)

		31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad ⁵⁾	%	94.9	99.5
Energieträgermix ⁶⁾			
Öl	%	14.7	17.0
Gas	%	42.1	43.1
Fernwärme	%	26.4	25.3
Wärmepumpe	%	3.6	2.6
Pellets	%	4.1	3.3
Allgemeinstrom	%	9.1	8.7
Energieverbrauch	MWh	48'433	52'175
Energieintensität ⁷⁾	kWh/m ² EBF	98.2	102.6
Treibhausgasemissionen ⁸⁾	t CO ₂ eq	6'771	7'624
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{7) 8)}	kg CO ₂ eq/m ² EBF	13.7	15.0

²⁾ 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).

³⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2022 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 abweichen.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer beschaffte Heizenergie).

⁶⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

⁷⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12, Lager 1.11; Andere 1.12.

⁸⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.819
CH0020488190

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Käufe	
Zürich, Maneggplatz 4-12	3'693'000
Neubauten	
Birsfelden, Gempenstr. 1, 3	10'566'000
Regensdorf, Hardstr. 6/8	27'896'000
Zürich, Maneggplatz 4-12	15'226'000
Erneuerungen	
Bern, Dornegasse 2-8	137'000
Bern, Freiburgstr. 54-58	147'000
Buchs, Brunnenstr. 19	270'000
Ecublens, Ch. du Stand 19a-19e	681'000
Ehrendingen, Breitwies 1-5	229'000
Ittigen, Talgutzentrum 24/26	488'000
Jona, Schlüsselstr. 3	129'000
Le Lignon, Av. du Lignon 15	2'518'000
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 53-57	6'507'000
Nyon, Ch. des Plantaz 34-38	3'715'000
Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41	5'636'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	3'914'000
Spiez, Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	155'000
St.Gallen, Lehnstr. 100-104/104a/104b	241'000
St. Gallen, Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c	579'000
Uster, Nossikerstr. 22-28	363'000
Wetzikon, Widmenwiesstr. 17-23, 22-28	116'000
Zürich, Ackersteinstr. 1-7/11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	101'000
Zürich, Aegertenstr. 36, 42	617'000
Zürich, Beckhammer 12/14, 32, Anna-Heer-Str. 33	631'000
Zürich, Forchstr. 158	320'000
Zürich, Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	314'000
Diverse	860'000
Total Investitionen 2024	86'145'000
Verkäufe	
Keine	
Total Desinvestitionen 2024	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 2'737'564'000 (Vorjahr CHF 2'619'695'000).

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 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.30% (Vorjahr 3.30%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.62% (Vorjahr 2.63%) bzw. 2.61% inklusive Neuzugang. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'385.47 (Vorjahr CHF 1'361.57) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger:innen wurde per 14. Juni 2024 eine Emission von 90'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 122'543'100 zu.

Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 26'722'002 durch die Anlagestiftung zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren 21'597 Ansprüche zur Rückzahlung angemeldet.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 5.8% auf CHF 103'306'893 zu.

Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Erstvermietung der Liegenschaften Birsfelden, Gempenstr. 1, 3, und Ostermundigen, Unterdorfstr. 39/41, sowie die Erhöhung des Referenzzinssatzes auf 1.75% zurückzuführen.

Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.53% (Mietzinsausfall von CHF 2'617'977) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.45% im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 2'389'558). Die Zunahme beruht auf Gewerbeflächen vor Sanierung bei der Liegenschaft Zürich, Forchstr. 158, und der Absorptionsdauer von Wohnungen nach Sanierung bei der Liegenschaft Solothurn, Geissfluhstr. 1, 3, 2-6.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind aufgrund von tieferen Hypothekarschulden um CHF 341'353 auf CHF 2'502'776 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 13'294'524 (Vorjahr CHF 12'169'175) und machte somit 12.9% (Vorjahr 12.6%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 11'022'776 (Vorjahr CHF 8'031'224) bzw. 10.7% (Vorjahr 8.3%) des Mietertrags netto aufgewendet.

Berechnung

Nettoinventarwert

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

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss CHF	Investiert CHF	Offene Ver- pflichtungen CHF
Käufe			
Keine			
Neubauten			
Regensdorf, Hardstr. 6/8	119'501'000	99'465'000	20'036'000
Zürich, Maneggplatz 4-12	61'500'000	18'919'000	42'581'000
Erneuerungen			
Ecublens, Ch. du Stand 19a-19e	901'000	681'000	220'000
Ittigen, Talgutzentrum 24/26	8'679'000	543'000	8'136'000
Le Lignon, Av. du Lignon 15	3'960'000	2'846'000	1'114'000
Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 53-57	9'938'000	7312'000	2'626'000
Solothurn, Geissfluhstr. 1/3/2-6	10'615'000	8'877'000	1'738'000
St. Gallen, Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c	16'330'000	807'000	15'523'000
Villars-sur-Glâne, Rte de Villars-Vert 31	222'000	119'000	103'000
Zürich, Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	1'269'000	831'000	438'000
Zürich, Forchstr. 158	2'946'000	415'000	2'531'000
Zürich, Ackersteinstr. 1-7, 11-17, Am Wasser 16/18, Breitensteinstr. 100	830'000	208'000	622'000
Zürich, Aegertenstr. 36, 42	13'400'000	1'158'000	12'242'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2024	250'091'000	142'181'000	107'910'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt CHF 66'543'372. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 21'069'117) steht ein Betrag von CHF 87'612'489 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 2.53% (Vorjahr 2.58%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.40% (Vorjahr 2.06%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	3'152'985	2'794'778
Flüssige Mittel	905'783	394'319
Kurzfristige Forderungen	2'247'203	2'400'459
Rechnungsabgrenzungen	0	0
Anlagevermögen	2'737'564'000	2'619'695'000
Immobilien	2'737'564'000	2'619'695'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	118'384'000	95'605'000
Fertige Bauten (inklusive Land)	2'619'180'000	2'524'090'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	2'740'716'985	2'622'489'778
Passiven		
Fremdkapital	271'109'484	292'745'490
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'830'767	1'971'181
Rechnungsabgrenzungen	190'117	275'981
Hypothekarschulden	122'800'000	153'800'000
Andere verzinsliche Darlehen	239'601	234'329
Latente Steuern	144'049'000	136'464'000
Nettovermögen	2'469'607'501	2'329'744'287
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	1'666'994	1'588'628
Veränderungen im Berichtsjahr	70'371	78'366
Stand am Ende der Berichtsperiode	1'737'365	1'666'994
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'421.47	1'397.57
Ausschüttung	36.00	36.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'385.47	1'361.57
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	38.30	38.27
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	21'597	12'306
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	2'329'744'287	2'232'618'807
Zeichnungen	122'543'100	123'244'200
Rücknahmen	-26'722'002	-15'931'367
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-60'011'784	-57'190'608
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	104'053'899	47'003'256
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	2'469'607'501	2'329'744'287

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Mietertrag netto	102'759'129	96'208'740
Soll-Mietertrag	103'306'893	97'683'662
Minderertrag Leerstand	-2'549'099	-2'375'780
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-68'878	-13'778
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'070'214	914'636
Unterhalt Immobilien	-24'317'300	-20'200'398
Instandhaltung	-13'294'524	-12'169'175
Instandsetzung	-11'022'776	-8'031'224
Operativer Aufwand	-9'695'201	-9'252'895
Ver- und Entsorgungskosten	-558'365	-447'575
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-1'152'687	-1'178'528
Delkredere	0	0
Versicherung	-1'215'967	-1'069'574
Bewirtschaftungshonorare	-4'342'554	-4'124'107
Vermietungs- und Insertionskosten	-471'556	-352'787
Übriger operativer Aufwand	-750'898	-803'680
Steuern und Abgaben	-1'203'173	-1'276'644
Operatives Ergebnis	68'746'629	66'755'447
Sonstige Erträge	1'808'735	1'324'811
Aktivzinsen	94'969	0
Aktivierte Bauzinsen	1'280'242	802'566
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	433'523	522'245
Finanzierungsaufwand	-3'801'341	-4'148'387
Hypothekarzinsen	-2'502'776	-2'844'129
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-5'272	-15'532
Baurechtszinsaufwand	-1'293'293	-1'288'726
Verwaltungsaufwand	-1'528'459	-1'402'902
Vergütung Geschäftsführung	-1'004'198	-840'300
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-239'024	-234'142
Übriger Verwaltungsaufwand	-285'237	-328'460
Ertrag /Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'317'808	1'269'066
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'476'000	1'602'000
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-158'192	-332'934
Nettoertrag des Rechnungsjahres	66'543'372	63'798'035
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	131'335	1'621'301
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	131'335	1'621'301
Realisierter Erfolg	66'674'707	65'419'336
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	37'379'193	-18'416'080
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	44'964'193	-23'979'080
Veränderung latente Steuern	-7'585'000	5'563'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	104'053'899	47'003'256
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	66'543'372	63'798'035
Vortrag des Vorjahres	21'069'117	17'282'866
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	87'612'489	81'080'901
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-62'545'140	-60'011'784
Vortrag auf neue Rechnung	25'067'349	21'069'117

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Jurastr. 9	1'746	4	0	5	0	0	8	0	115	2'759'000	2'771'000	4'160'000	173'033
Aarau	Zelglistr. 62	1'973	3	4	4	3	0	2	2	0	2'040'000	4'234'000	3'710'000	170'683
Adlikon b. Regensdorf	Steinstr. 56-60	3'810	0	0	0	7	18	33	11	177	8'100'000	8'448'993	11'120'000	466'922
Adliswil	Quellenstr. 2-14/3/7-11/18/20, Holderenweg 2-12	24'608	0	12	70	38	0	96	4	0	25'328'000	33'030'114	52'890'000	1'855'727
Adliswil	Zelgstr. 57	995	0	4	2	2	0	9	0	0	2'106'000	2'037'512	3'660'000	139'128
Affoltern am Albis	Mühlebergstr. 2/2a-2c	3'766	1	10	6	10	9	54	1	485	15'979'000	15'777'502	23'990'000	917'359
Allschwil	Baselmattweg 211-221/211a-211c	BR	0	7	38	38	7	106	2	376	20'167'000	31'865'000	24'560'000	1'593'267
Alpnach	Grunzlistr. 10/12	2'293	0	0	6	10	0	20	0	0	6'481'000	6'725'000	8'350'000	358'872
Altdorf	Winkel 3/4/5	2'475	0	14	14	8	5	55	0	42	14'820'000	14'869'000	19'590'000	831'176
Basel	Bläsiring 121	395	1	3	7	3	0	9	0	0	3'680'000	3'942'000	4'920'000	199'081
Basel	Claragraben 144	395	0	5	14	3	0	0	0	8	6'511'000	5'059'000	10'130'000	349'250
Basel	Davidsbodenstr. 5	252	5	10	0	0	0	0	0	152	3'900'100	3'585'000	7'270'000	255'413
Basel	Hebelstr. 115	518	2	18	5	1	0	0	1	137	5'901'000	4'548'000	9'890'000	366'789
Basel	Jacob Burckhardt-Str. 14	208	0	0	4	0	0	0	0	0	1'395'000	1'260'000	2'170'000	68'249
Basel	Kleinhünigeranlage 54-60	1'727	0	12	23	0	0	1	3	72	6'522'000	7'842'000	10'510'000	445'882
Basel	Kleinhünigerstr. 208/210, Wiesendamm 14/16	1'500	7	19	8	9	1	20	0	725	11'200'000	13'766'000	12'800'000	695'492
Basel	Oberwilerstr. 38, Schweizergasse 26	702	9	0	0	9	3	3	1	189	4'338'000	5'138'000	6'520'000	304'503
Basel	Oetlingerstr. 45-49, Klybeckstr. 73	2'010	1	22	15	2	0	18	1	251	16'113'000	13'009'000	15'930'000	616'694
Basel	Oetlingerstr. 51/53, Klybeckstr. 69	694	12	21	0	1	0	2	0	216	6'650'000	6'165'000	11'500'000	428'763
Basel	Rudolfstr. 39	399	4	0	5	5	0	7	0	36	4'062'000	3'708'000	6'570'000	234'330
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10	0	1	19	3	0	5'095'000	6'185'000	10'390'000	374'982
Basel	St. Alban-Ring 185-189	1'843	2	4	6	12	0	13	0	0	5'366'000	7'885'000	15'160'000	497'681
Basel	St. Alban-Ring 193-197	1'364	7	3	2	10	2	5	1	0	10'182'000	6'256'000	9'810'000	325'409
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578	0	5	16	20	4	46	0	419	21'211'975	15'663'000	32'320'000	1'184'839
Bellach	Römerstr. 33-37	5'856	0	14	0	27	0	59	5	0	10'368'000	11'888'422	11'630'000	655'133
Bern	Bitziusstr. 40	BR	0	3	7	1	0	14	0	0	7'168'000	4'666'100	7'740'000	326'016
Bern	Bitziusstr. 42, Beyelerweg 3	BR	0	2	3	6	5	24	0	0	12'456'000	8'096'700	13'700'000	579'225
Bern	Dorngasse 2-8	1'267	18	10	0	0	0	0	3	0	5'280'000	5'846'300	11'730'000	389'450
Bern	Freiburgstr. 54-58	2'407	1	15	9	8	0	23	0	14	13'546'000	8'846'800	14'690'000	570'335
Bern	Kehrgasse 36	785	0	0	12	0	0	22	0	1	5'711'000	3'971'200	5'200'000	193'953
Bern	Könizstr. 76-82	BR	30	12	30	18	0	78	1	10	23'834'000	22'894'100	27'990'000	1'441'912
Bern	Landoltstr. 38	74	0	0	0	0	0	55	0	0	1'612'810	2'206'200	1'460'000	72'027
Bern	Parkstr. 11a	754	39	0	0	1	0	38	0	510	13'702'000	6'287'600	13'170'000	423'643
Bern	Parkstr. 9	900	29	0	6	1	0	35	0	553	19'318'000	6'949'500	19'840'000	590'993
Bern	Rodtmattstr. 92	768	10	0	10	0	0	18	1	247	5'676'000	5'515'500	10'790'000	414'919
Bern	Thunstr. 32-36	1'252	0	1	2	3	3	15	0	903	5'998'000	12'713'200	16'100'000	620'074
Bern	Wabernstr. 87	859	0	0	4	2	0	0	1	0	1'224'192	2'497'600	2'790'000	131'936
Birmensdorf	Breitestr. 1-7	4'560	0	6	12	6	0	35	5	0	9'196'000	9'362'449	15'980'000	602'181
Birsfelden	Bruderholzstr. 9	ME/BR	0	0	0	0	0	21	0	0	110'000	1'345'000	860'000	33'150
Birsfelden	Gempenstr. 1,3	5'454	6	24	8	0	14	58	1	0	32'098'000	26'032'500	40'260'000	626'065
Birsfelden	Gempenstr. 4	4'070	0	9	43	8	0	0	0	12	9'282'000	13'672'000	21'040'000	836'215
Birsfelden	Passwangstr. 1-5/2-6, Bruderholzstr. 11	8'284	0	18	52	11	0	8	6	0	7'705'000	17'444'000	18'940'000	1'002'860
Birsfelden	Rüttihardstr. 3	9'246	0	17	34	17	0	98	0	0	12'839'000	17'811'000	29'270'000	1'038'685
Birsfelden	Rüttihardstr. 5-11	5'196	0	12	44	8	0	0	1	0	26'060'000	14'576'000	25'290'000	886'770
Bischofszell	Bitzistr. 3/5	3'630	0	6	13	10	0	41	3	0	10'281'000	8'467'000	12'570'000	535'508
Blonay	Ch. du Jordil 1/2/4/8	6'023	0	3	6	16	0	32	2	258	7'361'000	13'548'976	11'560'000	503'913
Brugg	Habsburgerstr. 46/50a/50b	5'585	0	5	16	17	0	53	2	0	17'359'000	15'277'117	23'050'000	888'514
Brügg	Neubrückestr. 15-25	5'502	0	0	44	4	0	40	0	0	4'356'000	13'859'400	12'840'000	592'257
Buchs	Brunnenstr. 19	6'286	4	9	39	3	7	65	0	0	12'277'000	17'017'000	22'500'000	952'194
Dänikon	Langwiesenstr. 4-18	9'483	0	0	0	44	0	80	37	0	17'851'660	18'448'384	20'070'000	936'678
Dietikon	Neumattstr. 12/14	1'590	0	0	2	16	2	32	4	172	13'932'000	8'748'862	15'600'000	547'924
Dübendorf	Am Stadtrand 25-29	BR	0	24	24	18	0	52	0	1'466	32'993'000	30'578'632	34'430'000	2'260'102
Ecublens	Ch. du Stand 19a-19e	9'082	10	14	24	6	0	70	0	44	11'035'600	14'868'986	17'390'000	835'034

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Effretikon	Büelstr. 4	1'372	0	4	4	4	0	9	0	0	3'704'000	2'329'850	4'410'000	185'506
Effretikon	Quellenstr. 7	2'525	0	4	8	4	4	24	1	0	6'800'000	5'104'293	9'780'000	344'795
Ehrendingen	Breitwies 1-5	3'023	0	3	12	9	0	32	2	0	10'682'000	9'905'000	14'240'000	547'184
Emmenbrücke	Erlenstr. 87	2'177	0	0	4	7	0	14	0	0	3'109'000	2'801'135	5'220'000	228'813
Emmenbrücke	Rüeggisingerstr. 18/18a-18d	4'345	0	16	21	28	0	77	0	260	20'609'000	21'139'216	32'390'000	1'258'042
Ennetbaden	Badstr. 2-6	2'097	7	12	16	8	0	40	0	568	15'783'000	14'081'000	24'900'000	981'791
Fahrweid	Austr. 15/17	2'014	0	0	0	16	0	13	3	0	3'866'000	5'083'200	6'330'000	277'990
Feldmeilen	Ländischstr. 27/37	2'773	0	0	5	4	1	14	1	0	5'935'300	4'916'898	8'300'000	304'568
Frauenfeld	Häberlinstr. 10/12	3'053	0	8	20	6	1	26	3	0	7'200'000	8'633'000	10'730'000	514'795
Frauenfeld	Oststr. 8/8a/8b	3'335	0	6	15	23	3	71	0	619	18'290'000	15'308'000	26'600'000	1'088'201
Fribourg	Av. Jean-Marie Musy 7/9	6'075	0	16	0	32	0	59	0	0	7'767'000	10'710'600	15'000'000	675'709
Fribourg	Rte Joseph-Chaley 11	2'769	16	17	15	0	0	39	0	0	3'692'000	9'577'200	12'830'000	524'972
Genève	Av. Eugène-Pittard 28-32, Ch. des Glycines 2-6	StWE	0	0	11	35	10	74	1	0	57'702'000	26'030'000	68'240'000	2'055'122
Genève	Av. Pictet-de-Rochemont 2	419	0	0	3	7	10	0	0	380	26'834'000	13'429'000	20'400'000	675'719
Genève	Av. Wendt 29-33	1'883	15	2	22	13	21	24	0	66	28'474'000	14'335'000	38'200'000	1'356'473
Genève	Rte de Malagnou 39	221	2	0	1	0	7	3	0	0	10'316'000	4'086'000	6'720'000	294'364
Genève	Rue Daubin 4	541	0	0	11	3	7	2	0	0	18'060'000	12'043'000	18'140'000	688'802
Genève	Rue de l'Ecole-de-Médecine 2	344	0	0	0	6	12	0	0	285	23'547'000	9'775'000	18'540'000	676'955
Genève	Rue de Neuchâtel 2	257	0	0	8	4	2	0	0	211	13'581'000	6'044'000	9'830'000	380'185
Geroldswil	Bergstr. 8/12-22	9'741	1	12	21	23	5	86	1	0	20'095'000	22'677'804	30'780'000	1'263'473
Gränichen	Mattenstr. 12-20	6'569	6	21	19	20	2	79	1	0	14'023'839	19'569'000	21'400'000	985'443
Ittigen	Talgutzentrum 24/26	3'875	0	6	12	18	0	36	0	0	15'361'000	11'913'400	13'540'000	680'603
Jona	Schlüsselstr. 3	1'053	0	0	12	12	0	20	0	0	10'043'000	5'417'000	11'920'000	454'248
Köniz	Tulpenweg 111	2'677	0	0	7	7	7	29	0	0	8'972'000	5'909'800	8'750'000	389'921
Kriens	Klösterlistr. 6, Josef-Schryberstr. 10	5'672	8	7	15	17	0	36	0	0	5'433'000	10'235'558	15'900'000	695'016
Kriens	Lauerzring 1-7/2-6	9'749	0	8	22	17	9	69	18	0	20'225'000	18'269'308	33'120'000	1'263'417
Langenthal	Marktgasse 35/37	1'302	3	3	3	14	1	58	0	1'659	7'617'000	19'160'700	8'830'000	514'085
Laupen	Eigerweg 6/12	2'907	0	1	15	8	2	26	0	0	2'622'000	6'133'200	7'100'000	355'677
Lausanne	Av. de la Chablière 33/33bis	1'144	0	0	8	8	0	0	0	0	1'240'000	3'997'896	4'990'000	250'290
Le Lignon	Av. du Lignon 10/11/12/13/15/16/17/18/19/28/29	2'404	0	1	98	138	80	319	0	255	78'600'000	104'060'000	133'880'000	5'543'294
Liestal	Frenkenstr. 20-28	5'580	6	2	33	10	0	39	13	37	14'240'212	17'116'000	21'590'000	899'369
Murten	Engelhardstr. 81/83	668	0	0	6	6	0	14	5	0	5'236'000	4'279'000	5'320'000	245'767
Murten	Schützenmatt 8/23/25/31/33	5'567	8	8	17	15	12	78	7	0	11'591'000	14'670'200	23'390'000	1'002'340
Näfels	Glärnischstr. 1	1'772	4	0	4	4	4	16	0	0	1'428'000	3'943'000	3'500'000	189'075
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53-57	3'498	0	0	37	8	0	57	0	0	15'177'494	10'229'000	19'540'000	599'514
Nyon	Ch. des Plantaz 34-38	5'178	0	0	19	22	0	65	0	199	19'628'000	15'636'325	31'360'000	1'947'669
Oberwil-Lieli	Rotzenbühlstr. 9/11	2'380	0	1	1	10	1	22	3	0	6'595'000	6'174'000	9'900'000	376'428
Olten	Aarauerstr. 35	836	0	0	11	11	0	13	1	337	5'746'000	9'123'570	7'420'000	508'978
Opfikon	Farman-Str. 2-6	1'449	0	26	21	18	0	50	0	325	37'572'000	20'317'072	54'540'000	1'928'827
Ostermundigen	Unterdorfstr. 39/41	510	6	6	6	12	0	17	0	0	17'311'000	4'286'500	17'820'000	484'003
Pully	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	46'850'000	1'913'580
Reinach	Wielandstr. 2-6	BR	0	1	8	9	6	24	10	0	10'408'920	9'968'000	11'510'000	593'258
Renens	Av. de la Poste 18, Av. de l'Eglise Catholique 5	873	10	11	2	4	1	15	2	669	9'785'000	9'898'459	15'170'000	606'504
Rheinfelden	Marktgasse 36/38	415	0	0	2	3	0	0	0	510	4'423'000	6'197'000	3'910'000	243'890
Rorschach	Säntisstr. 18/18a/20/20a	3'880	0	3	18	6	0	30	6	0	5'861'000	9'428'300	7'130'000	400'283
Schlieren	Langackerstr. 24-30	6'319	1	13	25	13	10	53	9	0	21'472'000	16'607'141	40'380'000	1'436'346
Solothurn	Geissfluhstr. 1/3/2-6	6'438	0	5	63	0	0	42	0	0	20'145'000	17'325'219	23'490'000	682'934
Solothurn	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	30'155'700	36'448'876	28'920'000	1'686'247
Spiez	Kornweidliweg 1, Obere Bahnhofstr. 6	4'742	0	14	14	11	1	34	0	0	8'243'600	12'811'900	11'590'000	560'535
Spreitenbach	Baumgartenstr. 2/4	4'538	16	16	16	16	0	63	0	0	9'928'000	13'593'000	22'410'000	886'399
Spreitenbach	Glattlerweg 7/9/11	2'848	0	2	10	7	0	47	11	0	13'566'000	8'351'000	11'920'000	453'654

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
St. Gallen	Axensteinstr. 8, Speicherstr. 31	1'778	0	2	12	4	1	16	0	0	6'581'000	7'129'200	8'220'000	362'500
St. Gallen	Kublystr. 22/22a-26a/23-27/23a/24/25a	6'629	0	2	24	24	1	57	5	64	19'737'612	18'450'400	19'150'000	942'995
St. Gallen	Lehnstr. 100-104/104a/104b	8'634	0	0	8	6	32	66	0	0	16'428'000	16'986'900	23'210'000	947'715
St. Gallen	Ullmannstr. 37/37a-37c/39/39a-39c, Engelwiesstr. 5c	12'754	5	15	39	17	7	77	8	0	17'181'000	22'022'600	21'990'000	1'115'096
Uster	Nossikerstr. 22-28	4'946	0	4	13	9	3	36	7	0	8'304'000	10'101'424	16'130'000	618'162
Uster	Rännelfeldweg 8-12	2'662	0	0	9	12	0	24	0	0	9'749'000	8'173'330	15'340'000	572'665
Uster	Wermatswilerstr. 3	1'366	0	0	3	3	0	0	0	0	1'056'000	1'520'907	1'910'000	74'236
Villars-sur-Glâne	Rte de Villars-Vert 31	1'758	7	0	21	0	0	30	0	0	1'867'000	4'002'500	6'790'000	338'468
Volketswil	Glärnischweg 2-8	4'751	0	0	0	36	0	39	4	0	12'504'000	13'759'986	15'670'000	651'863
Wädenswil	Trubengass 7/9	2'248	0	0	15	6	9	34	23	16	24'186'000	13'925'862	21'960'000	652'539
Wettingen	J. J. Ryffel-Str. 4/6	3'092	0	0	24	8	0	25	0	0	4'425'000	7'061'000	12'570'000	528'881
Wettswil	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	87	8	0	36'869'070	36'340'735	42'880'000	1'665'560
Wetzikon	Widmenwiesstr. 17-23/22-28	9'134	0	6	21	21	8	83	16	0	20'836'080	21'718'043	35'100'000	1'342'031
Widnau	Zehntfeldstr. 8/8a/8b	4'460	0	1	7	20	0	52	12	0	10'738'000	7'945'100	13'080'000	574'070
Wiesendangen	Wiswandstr. 5-11	3'600	0	0	8	12	2	29	0	0	10'124'000	9'447'860	16'730'000	583'382
Wil	Othmarstr. 12/14	1'446	0	2	3	11	0	19	3	0	4'911'000	4'797'400	6'130'000	296'025
Winterthur	Brühlgartenstr. 2-8	4'505	0	0	12	20	11	43	5	0	20'209'785	18'019'340	36'630'000	1'293'320
Winterthur	Emil Klöti-Str. 2	679	2	7	8	1	0	3	0	0	6'223'000	4'547'560	7'720'000	289'767
Winterthur	Espenstr. 70-74	2'416	1	0	13	8	0	26	0	0	13'880'000	10'100'488	15'790'000	572'816
Winterthur	Espenstr. 73	1'802	0	3	10	1	0	20	0	334	9'183'000	7'244'488	10'620'000	414'156
Winterthur	Euelstr. 66-70	4'382	0	0	15	16	0	31	0	0	13'220'000	10'681'005	16'650'000	684'367
Winterthur	Im Geissacker 51/53	1'827	0	0	10	2	0	12	0	0	4'024'000	3'092'330	4'670'000	188'139
Winterthur	Langgasse 112-118	2'568	0	0	0	24	0	0	1	0	8'817'000	6'267'256	10'830'000	380'550
Winterthur	Oststr. 29/31	1'085	3	3	9	3	0	9	0	0	6'119'000	4'938'927	7'920'000	287'255
Winterthur	Reismühleweg 50/52	1'659	0	0	3	6	0	9	2	0	4'074'000	3'854'556	5'230'000	187'126
Winterthur	Reutlingerstr. 15/17	3'297	4	5	0	6	6	21	0	42	7'228'000	8'477'433	8'890'000	387'919
Winterthur	Riedhofstr. 25, Holzlegistr. 15a/15b	3'535	0	2	9	11	3	23	0	32	12'120'000	11'377'503	14'420'000	584'525
Winterthur	Rössligasse 12	635	0	1	2	1	2	2	1	0	2'644'000	2'778'113	2'800'000	138'945
Winterthur	Wülffingerstr. 22/24	736	8	8	11	0	0	6	0	158	8'553'000	5'842'927	11'280'000	395'432
Wittenbach	Grüntalstr. 2-8	7'191	0	4	8	20	4	51	6	0	10'942'000	12'083'300	12'350'000	656'707
Wohlen	Steingasse 12/14	3'443	1	17	5	5	2	33	2	0	12'633'000	8'055'000	14'190'000	553'462
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	21'180'632	32'490'000	1'181'916
Zürich	Aegertenstr. 32	412	0	1	8	1	0	3	0	18	2'823'000	3'366'868	6'510'000	176'067
Zürich	Aegertenstr. 36	484	0	0	0	3	1	8	1	13	1'572'000	2'194'244	3'370'000	93'560
Zürich	Aegertenstr. 42	439	5	8	1	0	0	3	0	0	2'296'000	2'879'241	6'070'000	184'489
Zürich	Althoossteig 7-7b	796	4	3	4	0	0	11	0	0	3'889'783	3'076'585	6'480'000	200'584
Zürich	Badenerstr. 101	425	0	6	0	8	0	9	1	479	10'810'000	9'689'520	19'100'000	582'614
Zürich	Beckhammer 12/14/32, Anna-Heer-Str. 33	3'328	0	0	6	9	9	5	4	0	6'765'000	8'907'861	14'350'000	427'139
Zürich	Bederstr. 78	438	0	0	7	5	0	0	1	0	4'037'664	4'569'600	11'150'000	330'561
Zürich	Bergstr. 12	1'461	3	0	0	0	5	4	0	0	1'001'490	3'091'939	6'840'000	181'329
Zürich	Butzenstr. 131/133, Bruchstr. 100	2'005	0	1	6	4	0	9	2	0	5'063'312	5'018'799	6'890'000	257'577
Zürich	Carl-Spitteler-Str. 58/73/75	1'922	4	7	5	4	0	8	0	81	13'963'000	5'855'834	12'340'000	346'205
Zürich	Dachslernstr. 39/41, Girhaldenstr. 9	2'291	0	6	6	2	1	3	0	0	13'811'000	5'461'008	9'050'000	227'929
Zürich	Dörflistr. 47	1'217	0	5	10	4	0	9	0	0	9'541'000	7'685'659	22'090'000	608'801
Zürich	Feldeggstr. 42	780	0	16	6	0	0	6	0	494	9'952'000	7'981'659	23'200'000	658'074
Zürich	Forchstr. 158	803	6	8	0	0	0	34	0	989	10'095'000	12'654'634	14'210'000	328'009
Zürich	Hohlstr. 52	1'414	8	3	12	0	0	31	0	1'417	24'535'313	13'200'258	26'090'000	810'307
Zürich	In der Hub 23/25	1'596	0	5	2	3	0	2	0	0	2'623'036	3'275'132	6'450'000	214'050
Zürich	Saumackerstr. 54/56	1'256	4	8	2	10	0	10	0	0	16'834'000	8'707'317	28'420'000	765'482
Zürich	Schwamendingenstr. 75-79	2'094	0	9	20	1	0	24	2	204	27'135'000	9'409'088	23'890'000	634'313
Zürich	Siewerdstr. 10-14	1'215	0	0	5	15	5	22	0	0	13'672'000	10'541'659	28'270'000	825'512
Total fertige Bauten		485'765	417	846	1'971	1'600	444	4'922	335	19'097	1'862'404'849	1'735'520'877	2'619'180'000	102'757'431

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	Regensdorf	Hardstr. 6/8									99'465'000	0	99'465'000	
	Zürich	Maneggplatz 4-12									18'919'000	0	18'919'000	
	Total angefangene Bauten											118'384'000	0	118'384'000
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										118'384'000	0	118'384'000	0
	Fertige Bauten										1'862'404'849	1'735'520'877	2'619'180'000	102'757'431
	Miteigentumsanteile										0	0	0	0
	Total										1'980'788'849	1'735'520'877	2'737'564'000	102'757'431

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Zürich, Maneggplatz 4-12 per 14. Februar 2024

Verkäufe: keine

Abschluss per 31.12.	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Ausschüttungs- rendite in %	Anlage- rendite in %	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Anzahl Ansprüche
1995	52.50	5.5 ¹⁾	5.7 ¹⁾	953.55	310'183
1996	54.00	5.7 ¹⁾	3.7 ¹⁾	935.20	309'329
1997	52.50	5.6 ¹⁾	4.0 ¹⁾	920.00	350'678
1998	49.00	5.3 ¹⁾	6.1 ¹⁾	927.20	407'538
1999	48.50	5.2 ¹⁾	6.1 ¹⁾	934.85	454'338
2000 ²⁾	47.50	4.85	5.02	935.26	429'217
2001	48.00	4.87	5.38	937.14	433'365
2002	49.00	4.97	4.83	932.14	482'537
2003	49.00	4.99	3.06	910.52	547'537
2004	46.00	4.81	4.99	913.10	560'037
2005	44.00	4.60	4.94	916.35	575'037
2006	46.00	4.78	5.81	921.81	585'037
2007	45.00	4.65	5.23	926.20	581'997
2008	45.00	4.63	5.27	930.16	665'775
2009	45.00	4.61	5.54	937.02	675'775
2010	45.00	4.49	7.04	957.98	740'012
2011	45.00	4.34	8.22	991.72	763'479
2012	44.00	4.10	8.12	1'028.24	773'479
2013	44.00	3.99	7.27	1'059.04	773'479
2014	42.00	3.76	5.45	1'074.81	808'797
2015	42.00	3.61	8.32	1'122.27	838'797
2016	42.00	3.49	7.17	1'160.75	941'909
2017	42.00	3.35	7.88	1'210.22	1'269'584
2018	42.00	3.23	7.37	1'257.38	1'299'584
2019	42.00	3.14	6.41	1'296.02	1'378'821
2020	42.00	3.05	6.37	1'336.62	1'398'821
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
2024	36.00	2.53	4.40	1'385.47	1'737'365

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

²⁾ Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Richtlinie Nr. 1 der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

		31.12.2024	31.12.2023
Gesamtvermögen	CHF	671'483'771	616'840'006
Marktwert fertige Bauten	CHF	670'800'000	615'760'000
Nettovermögen	CHF	626'203'080	513'295'456
Ansprüche	Anzahl	457'978	379'485
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	CHF	1'325.32	1'310.61
Ausschüttung pro Anspruch	CHF	42.00	42.00

Finanzielle
Kennzahlen¹⁾

		31.12.2024	31.12.2023
Mietausfallquote	%	2.95	4.25
Fremdfinanzierungsquote	%	3.74	13.53
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	%	86.50	84.54
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [GAV])	%	0.18	0.18
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA} [NAV])	%	0.21	0.21
Eigenkapitalrendite (ROE)	%	4.22	2.86
Rendite des investierten Kapitals (ROIC)	%	3.93	2.56
Ausschüttungsrendite	%	3.07	3.11
Ausschüttungsquote (Payout Ratio)	%	80.20	79.57
Anlagerendite	%	4.33	2.95

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

Umweltrelevante
Kennzahlen^{2) 3) 4)}
(ungeprüft)

		31.12.2023	31.12.2022
Abdeckungsgrad ⁵⁾	%	84.7	94.0
Energieträgermix ⁶⁾			
Öl	%	5.3	4.8
Gas	%	55.0	57.9
Fernwärme	%	20.3	18.0
Wärmepumpe	%	0.0	0.0
Pellets	%	0.0	0.0
Allgemeinstrom	%	19.4	19.2
Energieverbrauch	MWh	7'785	8'636
Energieintensität ⁷⁾	kWh/m ² EBF	103.2	105.2
Treibhausgasemissionen ⁸⁾	t CO ₂ eq	1'055	1'188
Intensität der Treibhausgasemissionen ^{7) 8)}	kg CO ₂ eq/m ² EBF	14.0	14.5

²⁾ 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).

³⁾ Ergebnisse Kalenderjahr 2023 sind als provisorisch zu verstehen; Ergebnisse Kalenderjahr 2022 sind überarbeitete Zahlen und können im Vergleich zum Geschäftsbericht 2023 abweichen.

⁴⁾ 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.

⁵⁾ Der Abdeckungsgrad entspricht dem Anteil der Energiebezugsfläche mit gemessener Energie (durch den Eigentümer beschaffte Heizenergie).

⁶⁾ Anteil Energieträgermix nach Energieverbrauch. Der Wärmepumpenanteil umfasst die Menge an Strom und Umweltwärme.

⁷⁾ Die Energiebezugsfläche (EBF) wird mit den folgenden nutzungsspezifischen Umrechnungsfaktoren aus der vermietbaren Fläche multipliziert: Wohnen 1.22; Büro 1.16; Verkauf 1.12, Lager 1.11; Andere 1.12.

⁸⁾ Die CO₂-Äquivalente (CO₂eq) werden gemäss Definition des «Greenhouse Gas Protocol» berechnet.

Valoren-Nr.
ISIN-Code

2.048.822
CH0020488224

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

CHF

Käufe	
Bern, Marktgasse 31	25'494'000
Zürich, Bremgartnerstr. 7	26'549'000
Erneuerungen	
Genève, Rue Richard-Wagner 1	213'000
Lausanne, Rue du Grand-Pré 4	219'000
Pully, Av. C.-F. Ramuz 45	576'000
Thun, Bälliz 60/60a	283'000
Zürich, Obstgartenstr. 15/19	244'000
Diverse	175'000
Total Investitionen 2024	53'753'000
Verkäufe	
	keine

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2024 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 670'800'000 (Vorjahr CHF 615'760'000). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 2.50% (Vorjahr 2.55%) und 3.70% (Vorjahr 3.70%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.00% (Vorjahr 2.99%) bzw. 2.97% inklusive Neuzugänge. Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen.

Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2024 auf CHF 1'325.32 (Vorjahr CHF 1'310.61) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bisherigen Anleger:innen wurde per 14. Juni 2024 eine Emission von 75'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht liberiert.

Zusätzlich wurden 10'370 Ansprüchen im Rahmen einer Teil-Sacheinlage zwecks Aufnahme der Pensionskasse der Gübelin-Gesellschaften (Liegenschaft Zürich, Bremgartnerstr. 7) per 15. November 2024 herausgegeben.

Durch die Emissionstätigkeit inklusive der Teil-Sacheinlage flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 111'886'776 zu.

Im Berichtsjahr wurden Ansprüche im Umfang von CHF 9'013'065 durch die Anlagestiftung zurückgenommen.

Am Bilanzstichtag waren 5'410 Ansprüche zur Rückzahlung angemeldet.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 29'095'868 und nahm im Vergleich zum Vorjahr (CHF 25'769'527) um 12.9% zu. Die Zunahme ist primär auf das erste volle Rechnungsjahr der Liegenschaft Zürich, Dufourstrasse 43, und den Zukauf der Liegenschaften Bern, Markt-gasse 31, per 1. Januar sowie Zürich, Bremgartnerstr. 7, per 15. November zurückzuführen. Die Mietausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.95% des Soll-Mietertrags gegenüber 4.25% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 858'738 (Vorjahr CHF 1'095'575). Dieser reduzierte sich dank verschiedener Vermietungserfolge.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind aufgrund von höherer Hypothekarschulden in der ersten Jahreshälfte sowie eines höheren Zinsniveaus um CHF 872'446 auf CHF 1'082'478 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'712'063 (Vorjahr CHF 1'584'829) und machte somit 6.0% (Vorjahr 6.4%) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'257'174 (Vorjahr CHF 784'953) bzw. 4.4% (Vorjahr 3.2%) 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
Erneuerungen			
Genève, Rue Richard-Wagner 1	732'000	514'000	218'000
Pully, Av. C.-F. Ramuz 45	847'000	661'000	186'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2024	1'579'000	1'175'000	404'000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2024 beträgt CHF 23'983'283. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 10'201'216) steht ein Betrag von CHF 34'184'499 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 3.07% (Vorjahr 3.11%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 4.33% (Vorjahr 2.95%).

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven		
Umlaufvermögen	683'771	1'080'006
Flüssige Mittel	569'930	223'700
Kurzfristige Forderungen	2'281	856'306
Rechnungsabgrenzungen	111'560	0
Anlagevermögen	670'800'000	615'760'000
Immobilien	670'800'000	615'760'000
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0	0
Fertige Bauten (inklusive Land)	670'800'000	615'760'000
Miteigentumsanteile	0	0
Beteiligungen	0	0
Langfristige Forderungen	0	0
Gesamtvermögen	671'483'771	616'840'006
Passiven		
Fremdkapital	45'280'692	103'544'551
Kurzfristige Verbindlichkeiten	538'870	706'011
Rechnungsabgrenzungen	42'822	84'540
Hypothekarschulden	25'100'000	83'300'000
Andere verzinsliche Darlehen	0	0
Latente Steuern	19'599'000	19'454'000
Nettovermögen	626'203'080	513'295'456
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand zu Beginn der Berichtsperiode	379'485	379'485
Veränderungen im Berichtsjahr	78'493	0
Stand am Ende der Berichtsperiode	457'978	379'485
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'367.32	1'352.61
Ausschüttung	42.00	42.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'325.32	1'310.61
Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch	52.37	52.78
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	5'410	6'877
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	513'295'456	514'514'198
Zeichnungen	111'886'776	0
Rücknahmen	-9'013'065	0
Ausschüttung an die Inhaber:innen von Ansprüchen	-15'938'370	-15'938'370
Gesamterfolg des Geschäftsjahres	25'972'283	14'719'628
Nettovermögen am Ende des Geschäftsjahres	626'203'080	513'295'456

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2024 CHF	2023 CHF
Mietertrag netto	28'426'307	24'868'999
Soll-Mietertrag	29'095'868	25'769'527
Minderertrag Leerstand	-810'696	-995'575
Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-48'042	-100'000
Übrige Erträge aus Liegenschaften	189'177	195'048
Unterhalt Immobilien	-2'969'237	-2'369'782
Instandhaltung	-1'712'063	-1'584'829
Instandsetzung	-1'257'174	-784'953
Operativer Aufwand	-2'014'562	-1'956'944
Ver- und Entsorgungskosten	-80'317	-89'924
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-176'711	-128'006
Delkredere	0	0
Versicherung	-375'754	-315'459
Bewirtschaftungshonorare	-792'015	-741'028
Vermietungs- und Insertionskosten	-93'497	-54'504
Übriger operativer Aufwand	-151'906	-262'913
Steuern und Abgaben	-344'362	-365'111
Operatives Ergebnis	23'442'509	20'542'273
Sonstige Erträge	280'801	21'619
Aktivzinsen	5'487	10'376
Aktivierte Bauzinsen	2'691	11'243
Baurechtszinsertrag	0	0
Übrige Erträge	272'623	0
Finanzierungsaufwand	-1'131'979	-210'032
Hypothekarzinsen	-1'082'478	-210'032
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-49'500	0
Baurechtszinsaufwand	0	0
Verwaltungsaufwand	-391'837	-324'232
Vergütung Geschäftsführung	-238'421	-184'752
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-66'303	-55'986
Übriger Verwaltungsaufwand	-87'113	-83'494
Ertrag /Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'783'789	0
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'815'848	0
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-32'058	0
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'983'283	20'029'628
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0	0
Realisierter Erfolg	23'983'283	20'029'628
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'989'000	-5'310'000
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'134'000	-6'875'000
Veränderung latente Steuern	-145'000	1'565'000
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	25'972'283	14'719'628
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'983'283	20'029'628
Vortrag des Vorjahres	10'201'216	6'109'958
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	34'184'499	26'139'586
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-19'235'076	-15'938'370
Vortrag auf neue Rechnung	14'949'423	10'201'216

Fertige Bauten¹⁾

		Grundstückfläche in m ²	1- und 1/2-Zimmer-Wohnungen	2- und 2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3- und 3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4- und 4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Aarau	Metzgergasse 8	607	0	0	2	1	0	10	0	1'194	7'250'000	7'713'000	7'990'000	364'719
Baden	Theaterplatz 4	444	0	0	0	0	0	0	7	1'442	4'375'000	5'039'000	7'910'000	402'559
Basel	Dufourstr. 21/23	1'696	0	0	0	0	0	98	0	1'361	7'659'000	11'215'000	13'200'000	577'118
Basel	Gerbergasse 55, Falknerstr. 32	118	0	2	1	0	0	0	0	220	5'006'000	3'165'000	5'390'000	179'214
Basel	Hochstr.31	447	0	0	0	0	0	0	0	1'327	6'867'000	7'800'000	5'810'000	238'318
Basel	Holbeinstr. 75	1'133	0	0	0	0	1	38	0	2'559	13'068'000	17'972'000	13'820'000	668'062
Basel	St. Jakobs-Str. 7	StWE	0	0	0	0	0	51	4	1'838	12'067'000	14'622'024	13'240'000	635'724
Bern	Marktgasse 27	229	0	0	0	0	0	0	0	1'380	18'454'000	7'721'600	14'090'000	557'873
Bern	Marktgasse 31	347	0	0	2	0	0	0	0	1'297	25'494'000	12'134'000	25'460'000	835'258
Bern	Sulgeneckstr. 19/19a	8'557	0	0	0	0	0	0	0	7'428	47'249'000	36'672'300	49'060'000	2'185'380
Biel/Bienne	Nidaugasse 40	244	0	0	2	0	0	0	2	614	3'480'000	3'529'900	4'490'000	185'120
Fribourg	Rue de Romont 29	320	0	0	0	0	0	0	2	1'598	9'459'000	7'988'000	12'850'000	588'784
Fribourg	Rue St-Pierre 3	352	2	1	0	1	0	0	0	1'572	5'441'000	5'762'900	5'090'000	370'782
Genève	Ch. Camille-Vidart 19	782	0	0	0	0	0	13	0	1'213	5'720'000	4'118'000	6'130'000	399'482
Genève	Rue Richard-Wagner 1	777	0	0	0	0	0	43	0	1'844	10'284'500	11'000'000	12'960'000	630'048
Lausanne	Rue de Bourg 27	319	0	0	0	0	0	0	0	1'455	7'222'000	5'987'304	13'090'000	618'014
Lausanne	Rue du Grand-Pré 4	2'072	0	0	0	0	0	83	1	3'687	16'414'000	16'434'293	15'570'000	891'391
Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224	0	0	0	0	0	0	0	2'300	20'965'000	18'150'692	14'750'000	985'700
St. Gallen	Vadianstr. 44, Kesslerstr. 5	956	0	0	0	1	4	49	0	2'028	15'115'000	10'414'800	18'840'000	805'074
Thun	Bälliz 60/60a	1'532	0	4	4	4	0	0	0	2'126	18'908'000	34'747'400	31'340'000	1'388'508
Volketswil	Müllerenstr. 3	5'885	0	0	0	0	0	230	0	12'511	25'240'000	45'978'107	34'140'000	2'302'874
Wil	Obere Bahnhofstr. 38	896	0	1	0	1	0	3	0	1'942	9'885'000	6'012'100	10'630'000	513'911
Winterthur	Ernst-Jung-Gasse 25, Zürcherstr. 39/41	1'805	0	0	0	0	0	2	0	4'381	13'617'000	20'102'316	13'430'000	652'055
Zug	Bahnhofstr. 2	768	0	0	2	0	0	13	0	2'429	26'733'000	21'738'255	29'290'000	1'193'005
Zürich	Alfred-Escher-Str. 9	173	0	0	0	0	0	2	0	581	4'847'000	3'808'000	5'500'000	226'636
Zürich	Baumackerstr. 24	1'270	0	0	0	0	0	38	0	3'415	13'918'000	22'000'488	21'850'000	975'480
Zürich	Brandschenkestr. 178	2'033	0	0	0	0	0	64	2	4'171	16'205'000	17'286'592	18'060'000	892'905
Zürich	Bremgartnerstr. 7	769	0	0	1	0	0	15	8	3'132	26'549'000	13'350'000	26'580'000	111'560
Zürich	Dufourstr. 43, Kreuzstr. 24, Werkgasse 3	1'564	0	0	0	0	0	30	2	3'622	72'666'000	34'376'488	72'780'000	2'259'076
Zürich	Hofackerstr. 32	566	0	0	0	0	0	13	1	741	2'983'000	5'781'504	4'420'000	208'992
Zürich	Hohlstr. 612	1'388	0	0	0	0	0	24	0	4'561	21'730'000	23'741'951	33'860'000	1'384'013
Zürich	Hohlstr. 614	2'281	0	0	0	0	0	60	0	6'830	39'899'000	34'515'805	54'810'000	2'261'863
Zürich	Morgartenstr. 6/10	862	0	2	2	0	0	7	1	1'721	22'823'000	18'053'171	26'250'000	856'622
Zürich	Obstgartenstr. 15/19	830	0	0	1	0	0	25	3	2'207	14'875'000	12'005'311	17'760'000	704'872
Zürich	Schweizergasse 20	184	0	0	0	0	0	0	0	790	6'878'000	3'912'488	10'360'000	375'316
Total fertige Bauten		45'430	2	10	17	8	5	911	33	91'516	579'345'500	524'849'789	670'800'000	28'426'307

	Grundstückfläche in m ²	1- und 1½-Zimmer-Wohnungen	2- und 2½-Zimmer-Wohnungen	3- und 3½-Zimmer-Wohnungen	4- und 4½-Zimmer-Wohnungen	5- und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzungenflächen in m ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Mietertrag netto CHF
Angefangene Bauten	Total angefangene Bauten												
										0	0	0	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)												
										0	0	0	0
Miteigentumsanteile	Total Miteigentumsanteile												
										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)												
										0	0	0	0
	Angefangene Bauten												
										0	0	0	0
	Fertige Bauten												
									579'345'500	524'849'789	670'800'000	28'426'307	
Miteigentumsanteile													
									0	0	0	0	
Total													
									579'345'500	524'849'789	670'800'000	28'426'307	

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

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Bern, Marktgasse 31 per 1. Januar 2024
 Zürich, Bremgartenstr. 7 per 15. November 2024

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 ¹⁾	52.50	4.99	14.36	1'035.93	40'484
2001	53.00	4.88	5.90	1'043.98	57'122
2002	53.00	4.84	7.42	1'069.74	73'131
2003	48.00	4.28	2.08	1'047.94	95'331
2004	48.00	4.38	4.86	1'050.99	119'331
2005	52.00	4.71	5.56	1'053.58	124'331
2006	54.00	4.88	6.28	1'064.27	130'331
2007	51.00	4.56	5.51	1'075.48	123'631
2008	51.00	4.53	5.07	1'079.17	123'631
2009	56.00	4.95	5.65	1'084.43	129'631
2010	54.00	4.64	7.21	1'108.61	135'631
2011	56.00	4.57	10.53	1'169.38	160'171
2012	60.00	4.80	6.93	1'190.39	175'171
2013	54.00	4.22	7.53	1'226.00	187'171
2014	52.00	4.13	2.60	1'205.82	210'004
2015	52.00	4.07	5.97	1'225.76	210'004
2016	52.00	4.08	3.92	1'221.83	210'004
2017	52.00	4.01	6.03	1'243.49	302'994
2018	48.00	3.63	6.39	1'274.95	312'967
2019	48.00	3.58	5.23	1'293.57	381'366
2020	46.00	3.43	3.78	1'296.45	381'366
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
2024	42.00	3.07	4.33	1'325.32	457'978

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

Bilanz per 31. Dezember	2024 CHF	2023 CHF
Aktiven		
Flüssige Mittel	0	0
Darlehen ¹⁾	239'601	234'328
Total Aktiven	239'601	234'328

	CHF	CHF
Stammvermögen		
Widmungsvermögen	200'000	200'000
Gewinnvortrag	34'328	29'172
Ertragsüberschuss	5'272	5'156
Total Stammvermögen	239'601	234'328

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	2024 CHF	2023 CHF
Aufwand		
Sonstige Aufwendungen	0	0
Total Aufwand	0	0

	CHF	CHF
Ertrag		
Zinsertrag	5'272	5'156
Total Ertrag	5'272	5'156
Ertragsüberschuss	5'272	5'156

Verwendung des Ertragsüberschusses	2024 CHF	2023 CHF
Übertrag auf Stammvermögen	5'272	5'156
Total Ertragsüberschuss	5'272	5'156

¹⁾ Darlehen an die Anlagegruppe Casareal der Anlagestiftung Pensimo

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 2024 endende Jahr sowie dem Anhang (Seiten 4, 8-17, 19, 22-27, 29, 35-42), einschliesslich einer Zusammenfassung bedeutsamer Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze – geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht die 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

David Volpini
Zugelassener Revisionsexperte

Zürich, 13. März 2025

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

Auftrag Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo wurden im Auftrag der Eigentümerin zum Zweck ihrer Rechnungslegung von der Jones Lang LaSalle AG («JLL») per 31. Dezember 2024 zum Marktwert bewertet. Dabei handelte es sich um insgesamt 155 Liegenschaften (davon ein Neuzugang durch Fertigstellung) in der Anlagegruppe Casareal und 35 Liegenschaften (davon 2 Zukäufe) in der Anlagegruppe Proreal. Zwei Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal werden per 31.12.2024 «at cost» geführt.

Bewertungsstandard JLL bestätigt, dass die Bewertungen im Rahmen der national und international gebräuchlichen Standards und Richtlinien, insbesondere in Übereinstimmung mit den International Valuation Standards (IVS, RICS/Red Book) sowie den Swiss Valuation Standards (SVS) durchgeführt wurden.

Rechnungslegungsstandard Entsprechend den Anweisungen der Anlagestiftung Pensimo erfüllt die Bewertungsvorgehensweise die Anforderungen des Rechnungslegungsstandards Swiss GAAP FER.

Definition Marktwert 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.

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.

Bewertungsmethode 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 Mikrosegmente sowie nach Immobiliensegment variiert.

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.

Unter Berücksichtigung der obigen Ausführungen schätzte JLL per 31. Dezember 2024 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Casareal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (155 Liegenschaften)	CHF	2'619'180'000
Total Liegenschaften im Bau (2 Liegenschaften), «at cost»	CHF	118'384'000
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Casareal	CHF	2'737'564'000

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2023 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 117'869'000 oder +4.5% (2023: CHF 2'619'695'000). Davon entfallen CHF 16'224'000 auf die Neubewertung einer Liegenschaft infolge Fertigstellung. Der Wertzuwachs durch die Aktivierung von Baukosten bei den «at cost» Liegenschaften beträgt CHF 46'815'000. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Casareal befanden (154 Liegenschaften), beträgt 2.2% oder CHF 54'830'000. In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2024 für die Bestandesliegenschaften (inkl. Neuzugänge) in der Anlagegruppe Casareal beträgt 2.61% (Bandbreite: 2.05% bis 3.30%).

JLL schätzte per 31. Dezember 2024 den Marktwert der Liegenschaften in der Anlagegruppe Proreal wie folgt ein:

Total fertige Bauten (35 Liegenschaften)	CHF	670'800'000
Total Liegenschaften im Bau (keine), «at cost»	CHF	0
Total Liegenschaften, Anlagegruppe Proreal	CHF	670'800'000

Gegenüber der Vorbewertung per 31.12.2023 entspricht dies einer Wertzunahme von CHF 55'040'000 oder +8.9% (2023, 33 Liegenschaften: CHF 615'760'000). Davon entfallen CHF 52'040'000 auf zwei Neuzugänge. Die innere Wertveränderung der Bestandesliegenschaften, welche sich über die ganze Berichtsperiode im Portfolio der Anlagegruppe Proreal befanden (33 Liegenschaften), beträgt +0.5% oder CHF 3'000'000. In der Berichtsperiode wurde keine Liegenschaft veräussert. Per 31.12.2024 werden keine Liegenschaften «at cost» geführt.

Der durchschnittliche kapitalgewichtete reale Diskontierungszinssatz per 31. Dezember 2024 für die Bestandesliegenschaften in der Anlagegruppe Proreal (inkl. Neuzugänge) beträgt 2.97% (Bandbreite: 2.50% bis 3.70%).

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, 07. Januar 2025

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 19. April 2024
- Reglement vom 14. April 2022
- Anlagerichtlinien vom 17. Dezember 2018
- Organisationsreglement vom 11. März 2024

Prospekt

Prospekt vom Juli 2024

Organisation

Anlegerversammlung

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

- Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates
- Wahl der Präsidentin oder 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

Ständerat Peter Hegglin, Präsident (seit 19. April 2024)
Alt Ständerat Alex Kuprecht (Präsident bis 19. April 2024)
Othmar Stöckli, Vizepräsident, Zug
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, Präsident, Zug
Hervé Froidevaux, Neuenburg
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.

Anleger:innen

Beteiligungsverhältnisse per 31. Dezember 2024

	Anlagegruppe Casareal	Anteil in %	Anlagegruppe Proreal	Anteil in %
Pensionskasse der Eternit AG	46'075	2.65%	5'110	1.12%
Pensionskasse der Rigips AG	4'967	0.29%	1'425	0.31%
Pensionskasse der Fixit AG	8'811	0.51%	1'283	0.28%
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	120'074	6.91%	17'197	3.75%
Holcim Pension Fund	101'104	5.82%	23'248	5.08%
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	5'498	0.32%	-	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'480	0.09%	-	-
Pensionskasse Vigier	28'561	1.64%	4'291	0.94%
HIAG Pensionskasse	44'240	2.55%	3'021	0.66%
Leica Pensionskasse	76'115	4.38%	14'655	3.20%
Pensionskasse JURA	12'384	0.71%	2'217	0.48%
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	12'406	0.71%	217	0.05%
Pensionskasse Stadt Zürich	248'263	14.29%	63'733	13.92%
Luzerner Pensionskasse	31'907	1.84%	30'365	6.63%
GEMINI Sammelstiftung	124'405	7.16%	2'093	0.46%
Pensionskasse Post	-	-	93'263	20.36%
IST Investmentstiftung	105'875	6.09%	-	-
Clariant-Pensionsstiftung	31'603	1.82%	11'253	2.46%
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	55'474	3.19%	2'485	0.54%
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	78'037	4.49%	11'285	2.46%
Pensionskasse Mitarbeiter P-Schweiz	21'892	1.26%	21'800	4.76%
Pensionskasse Alcatel-Lucent Schweiz AG	26'223	1.51%	2'602	0.57%
Pensionskasse Stadt Winterthur	109'876	6.32%	-	-
Zuger Pensionskasse	30'627	1.76%	8'220	1.79%
Personalvorsorgekasse der Stadt Bern	84'575	4.87%	20'694	4.52%
Pensionskasse der Stadt Biel	18'690	1.08%	5'007	1.09%
Pensionskasse Stadt Luzern	12'461	0.72%	6'170	1.35%
Pensionskasse der Stadt Olten	3'450	0.20%	913	0.20%
Pensionskasse der Stadt Langenthal	4'643	0.27%	1'233	0.27%
Pensionskasse der Stadt Aarau	5'659	0.33%	1'687	0.37%
Pensionskasse Graubünden	8'108	0.47%	2'045	0.45%
Kantonale Versicherungskasse Appenzell Innerrhoden	2'947	0.17%	637	0.14%
Pensionskasse der C&A Gruppe	16'369	0.94%	4'336	0.95%
Pensionskasse Uri	16'328	0.94%	3'291	0.72%
Pensionskasse der Marmoran Maxit AG	7'485	0.43%	1'965	0.43%
Orell Füssli Stiftung	21'597	1.24%	5'410	1.18%
Pensionskasse der Weidmann Unternehmen	6'978	0.40%	1'934	0.42%
Vorsorgestiftung der Scobag AG	7'782	0.45%	2'208	0.48%
Pensionskasse der Zuger Kantonalbank	7'703	0.44%	1'693	0.37%
Veska Pensionskasse	27'990	1.61%	7'874	1.72%
Personalvorsorgestiftung Matterhorn Gotthard Bahn	15'948	0.92%	4'616	1.01%
Personalvorsorgestiftung der MCH Group	29'235	1.68%	8'297	1.81%
Personalvorsorgestiftung der Albers Gruppe	8'132	0.47%	2'447	0.53%
Pensionskasse der Berner Versicherungs-Gruppe Genossenschaft	51'531	2.97%	33'058	7.22%
Personalvorsorgestiftung der Carbagas-Gruppe	53'857	3.10%	12'330	2.69%
Pensionskasse der Gübelin-Gesellschaften	-	-	10'370	2.26%
Total Ansprüche	1'737'365	100.00	457'978	100.00

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 2.05% (Vorjahr 2.00%) und 3.30% (Vorjahr 3.20%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 2.62% (Vorjahr 2.63%) bzw. 2.61% inkl. Neuzugang. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze der fertigen Bauten der Anlagegruppe Proreal liegen zwischen 2.50% (Vorjahr 2.55%) und 3.70% (Vorjahr 3.70%). Der gewichtete durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 3.00% (Vorjahr 2.99%) bzw. 2.97% inkl. Neuzugänge. Weitere Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 32–33) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

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

Erläuterung der Vermögensanlage

Organisation der Anlagentätigkeit, Anlagereglement

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

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

Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2024

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	905'782	0.03%	569'930	0.08%
Forderungen	2'247'203	0.08%	113'841	0.02%
Immobilien Schweiz	2'737'564'000	99.89%	670'800'000	99.90%
Gesamtvermögen	2'740'716'985	100.00%	671'483'771	100.00%

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	37	51
Ostschweiz	7	4
Innerschweiz	4	4
Nordwestschweiz	24	10
Bern	8	19
Südschweiz	0	0
Genfersee	17	9
Westschweiz	3	3
Total	100	100

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

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

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

Kommissionen

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

Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen bei je einer Emission im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger:innen bei den Anlagegruppen Casareal und Proreal jeweils 0.2%. Ebenso betrug die Ausgabekommission im Rahmen einer Teil-Sacheinlage zwecks Aufnahme einer neuen Anlegerin bei der Anlagegruppe Proreal 0.2%. Die Kommission bei drei Rücknahmen bei der Anlagegruppe Casareal und zwei Rücknahmen bei der Anlagegruppe Proreal betrug im ersten Quartal 0.5%. Bei einer Rücknahme der Anlagegruppe Casareal im zweiten Quartal betrug die Kommission 1.0%.

Verwaltungsaufwand

Die Verwaltungsaufwendungen betragen für die Anlagegruppe Casareal CHF 1'528'459 (Vorjahr CHF 1'402'902) und für die Anlagegruppe Proreal CHF 391'837 (Vorjahr CHF 324'232) und setzen sich aus Vergütungen für Geschäftsführung, Schätzungs- und Revisionsaufwand und den übrigen Verwaltungsaufwendungen zusammen. Die Vergütung für die Geschäftsführung (zzgl. 8.1% MWST) beläuft sich für das Geschäftsjahr 2024 für die Anlagegruppe Casareal auf 0.9% und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.8% des Soll-Mietertrags pro Jahr. Dies entspricht einer Vergütung von CHF 1'004'198 (Vorjahr CHF 840'300) für die Anlagegruppe Casareal bzw. CHF 238'421 (Vorjahr CHF 184'752) für die Anlagegruppe Proreal. Für Bautreuhandlungen wurden den Bauprojekten eine Pauschale von CHF 7'500 pro Projekt plus 1.7% der Baukosten (zzgl. 8.1% MWST) belastet. Die übrigen Verwaltungsaufwendungen beinhalten insbesondere die Honorare für die Mitglieder des Stiftungsrats und der Anlagekommission, den Beratungsaufwand sowie die Aufsichtsabgabe.

Im Rahmen des Erwerbs einer Geschäftsliegenschaft (Zürich, Bremgartenstrasse 7) wurde eine Kommission im Umfang von 0.1% des Kaufpreises erhoben.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
29.02.2024-28.03.2024	2.04%	0	5'100'000	5'100'000	0
15.05.2024-14.06.2024	1.80%	47'200'000	13'500'000	60'700'000	0
31.05.2024-28.06.2024	2.01%	64'100'000	94'600'000	158'700'000	0
29.08.2024-30.08.2024	2.04%	0	4'000'000	4'000'000	0
29.08.2024-29.08.2024	1.50%	4'000'000		4'000'000	0
29.11.2024-31.12.2024	1.29%	0	35'800'000		35'800'000
16.12.2024-15.01.2025	1.52%	0	60'000'000	11'500'000	48'500'000
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	0.67%	1'000'000			1'000'000
31.08.2021-31.08.2031	0.67%	500'000			500'000
		153'800'000	213'000'000	244'000'000	122'800'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.46%				

Hypothekarschulden Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2023 ¹⁾	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2024
29.12.2023-15.01.2024	2.03%	71'300'000	2'400'000	73'700'000	0
03.01.2024-31.01.2024	2.07%	0	25'000'000	25'000'000	0
16.12.2024-31.12.2024	1.08%	0	20'600'000	9'600'000	11'000'000
29.11.2024-31.12.2024	1.30%	0	3'600'000	1'500'000	2'100'000
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
		83'300'000	51'600'000	109'800'000	25'100'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.60%				

¹⁾ Kredite, deren Laufzeit nach dem 31.12.2023 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 394'919'130 (Vorjahr CHF 394'878'059) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 122'800'000 (Vorjahr CHF 153'800'000).

In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 175'695'697 (Vorjahr CHF 134'400'697) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 25'100'000 (Vorjahr CHF 83'300'000).

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 2024 wesentlich beeinflussen könnten.

Pensimo Management AG
Josefstrasse 214
Postfach 1305, 8031 Zürich

T +41 44 518 02 00
www.pensimo.ch