

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2005

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2005**

**Geschäftsführung**

**Pensimo Management AG**

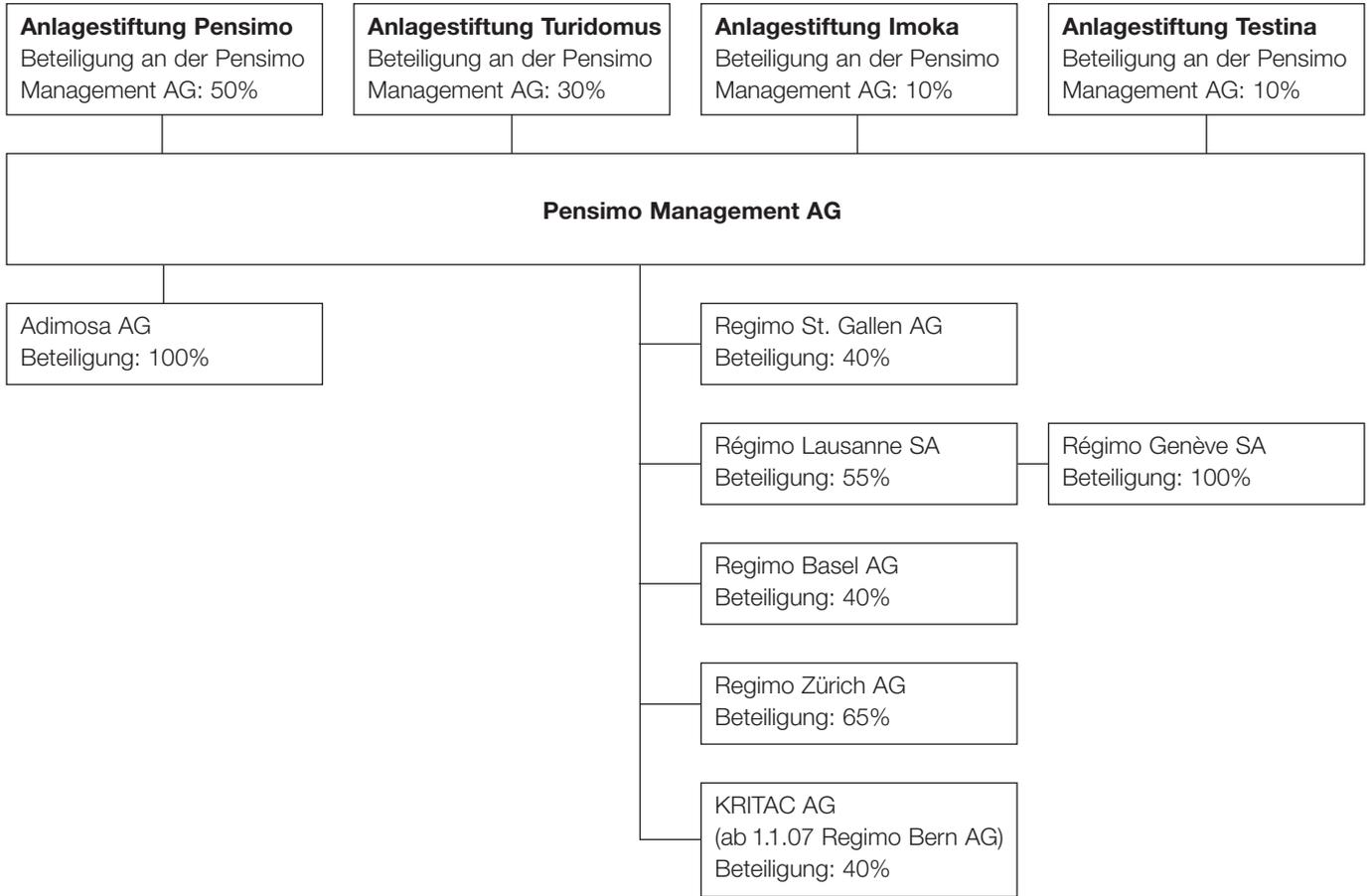
**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 538, 8035 Zürich  
Telefon 043 255 21 00  
Fax 043 255 21 01  
welcome@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2005)	5
Die Anlagegruppen im Überblick	6
Jahresbericht	7–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2005 Anlagegruppe Casareal	14–19
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	20–21
Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005	21
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2005 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1990 bis 2005	27

Stiftungsrat	<b>Dr. Reto Mengiardi</b> , Präsident, Chur <b>Eugen Baumberger</b> , Heerbrugg <b>Dr. G. Felix Grisard</b> , Riehen <b>Anders Holte</b> , Reichenburg <b>Walter Kohler</b> , Hondrich <b>Dr. Hanspeter Loew</b> , Männedorf <b>Dr. Sabine Rindisbacher</b> , Horgen <b>Lukas Rohner</b> , Villigen <b>Dr. Paul Schütz</b> , Männedorf <b>Peter Sollberger</b> , Jegenstorf
Anlagekommission	<b>Dr. Hanspeter Loew</b> , Präsident, Männedorf <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Matthias Keller</b> , Kloten <b>Michel G. Reymond</b> , Troinex <b>Hermann Suter</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiter	<b>Daniel Schürmann</b> , Meilen
Experten	<b>Martin Hofer</b> , Wüest & Partner AG, Zürich <b>Dr. Christoph Zaborowski</b> , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	<b>KPMG Fides Peat</b> , St. Gallen

**Beteiligungsstruktur**



	Anlagegruppe	
	Casareal	Proreal
Pensionskasse Eternit AG	45'021	7'473
Pensionskasse der Gipsunion AG	8'596	1'478
Pensionskasse der Rigips AG	3'986	994
Pensionskasse der Fixit AG	5'887	799
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	90'000	11'396
Holcim Pension Fund	93'061	15'964
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'253	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'238	–
Pensionskasse Vigier	26'368	2'813
HITEC Anlagestiftung 2. Säule	35'423	1'822
Leica Pensionskasse	42'517	5'880
Pensionskasse der BBH BauBedarf-Gruppe	8'550	1'365
Vorsorgeeinrichtung Sihl Zürich	10'190	–
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'434	–
Pensionskasse Stadt Zürich	61'354	15'263
Luzerner Pensionskasse	10'632	–
GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge	20'694	–
Pensionskasse Thurgau	12'817	6'700
Vorsorgestiftung für das Personal der Coutts Bank (Schweiz) AG	13'376	3'884
Pensionskasse Post	–	44'000
Anlagestiftung Lombard Odier Darier Hentsch	54'008	–
Clariant-Pensionsstiftung	13'401	4'500
<b>Total</b>	<b>575'037</b>	<b>124'331</b>

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

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2 der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter [www.pensimo.ch](http://www.pensimo.ch) als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

## Kennzahlen

	31.12.2005	31.12.2004
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	552'236'859.62	537'130'672.73
Anzahl Ansprüche	575'037	560'037
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	916.35	913.10
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	44.00	46.00
Fremde Mittel <sup>1)</sup>	11.5	11.5
Nettorendite in Prozent <sup>2)</sup>	4.8	5.1
Anlagerendite in Prozent <sup>2)</sup>	5.2	5.3
Total Expense Ratio (TER) in Prozent <sup>3)</sup>	0.38	0.36
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	137'458'301.83	131'143'069.70
Anzahl Ansprüche	124'331	119'331
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'053.58	1'050.99
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	52.00	48.00
Fremde Mittel <sup>1)</sup>	10.2	7.1
Nettorendite in Prozent <sup>2)</sup>	4.9	4.6
Anlagerendite in Prozent <sup>2)</sup>	5.2	4.9
Total Expense Ratio (TER) in Prozent <sup>3)</sup>	0.30	0.28

<sup>1)</sup> In Prozent des Marktwertes der Grundstücke

<sup>2)</sup> Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung

<sup>3)</sup> In Prozent des durchschnittlichen Gesamtvermögens

	Valoren-Nr.	ISIN-Code
Anlagegruppe Casareal	2.048.819	CH0020488190
Anlagegruppe Proreal	2.048.822	CH0020488224

## Anlagestiftung Pensimo

### Allgemeine Bemerkungen

Der Abschluss des 23. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Pensimo ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portfolios der zwei Anlagegruppen Casareal und Proreal.

Die Anlagegruppe International wurde im Jahre 2005 von der Anlagestiftung Pensimo in die Anlagestiftung Testina für internationale Immobilienanlagen integral transferiert.

Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BV 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.

### Honorare, Provisionen, 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 direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements).

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) für die Anlagegruppen Casareal und Proreal beläuft sich für das Geschäftsjahr 2005 auf 0.9% der Soll-Netto-Mietzinsen pro Jahr.

## Anlagegruppe Casareal

### Vermögensrechnung

#### Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Dänikon, Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660.10
Neubau Altdorf, Schlüsselgarten	8'474'000.00
Neubau Zürich, Siewerdstrasse 10, 12, 14	6'066'279.50
Erneuerung Basel, Spalenring 64	979'000.00
Erneuerung Horgen, Waldegg-Center	87'524.10
Total Investitionen 2005 in CHF	33'338'463.70
Verkauf Landquart, Im Park	3'365'000.00
Total Desinvestitionen 2005 in CHF	3'365'000.00

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2005 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 633'045'500.– (Vorjahr CHF 602'175'721.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 5.2% (Vorjahr 5.3%) und 4.7% (Vorjahr 4.9%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.95% (Vorjahr 5.08%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2005 auf CHF 916.35 (Vorjahr CHF 913.10) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2005 erfolgte eine Emission von 15'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Durch diese Emission flossen der Anlagegruppe zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 13'696'500.00 zu, welche für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt

## Erfolgsrechnung

## Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 2.9% auf CHF 38'592'490.80 zu. Der Anstieg ist vor allem auf den Kauf der Liegenschaft Dänikon, Langwiesenstrasse 4–18 zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften sank von 2.8% im Vorjahr in Folge einer verbesserten Absorption der Neubauwohnungen auf 2.5% des Soll-Netto-Mietzinses. Der Mietzinsausfall, bestehend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, beträgt CHF 959'775.60.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 96'183.81 auf CHF 2'341'869.10 gestiegen. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 4'547'473.16 (Vorjahr CHF 4'340'250.78) bzw. 12.1% (Vorjahr 11.9%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 1'414'161.95 (Vorjahr CHF 561'337.50) und machte somit 3.8% (Vorjahr 1.5%) der Mietzinseinnahmen aus.

Verpflichtungen  
der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Neubau Zürich, Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'850'000	10'600'000	3'250'000
Neubau Altdorf, Schlüsselgarten	14'300'000	8'474'000	5'826'000
Diverse Planungskredite	310'000	22'300	287'700
Total Verpflichtungen per 31.12.2005 in CHF			9'363'700

Abweichungen gegenüber  
den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2005 inkl. Kapitalgewinn Verkauf Aktien Pensimo Management AG beträgt CHF 25'369'386.69. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 658'828.09 steht ein Erfolg von CHF 26'028'214.78 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 44.00 (Vorjahr CHF 46.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite bzw. Nettorendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung, von 4.8% (Vorjahr 5.1%). Die Anlagerendite (Performance), d.h. die Nettorendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 5.2% (Vorjahr 5.3%).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2005 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Basel, Holbeinstrasse 75	87'000.00
Erneuerung Zürich, Baumackerstrasse 24	77'797.00
Erneuerung Zürich, Schweizergasse 20	709'922.00
Total Investitionen 2005 in CHF	874'719'00
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2005 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2005 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 156'338'000.– (Vorjahr CHF 155'083'000.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.8% (Vorjahr 4.8%) und 5.2% (Vorjahr 5.3%). Der durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 5.01% (Vorjahr 5.04%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2005 auf CHF 1'053.58 (Vorjahr CHF 1'050.99) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Die Pensionskasse Post erhöhte ihre Beteiligung um 5'000 Ansprüche per 15. September 2005 unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 5'254'950.00 zu, welche zur Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen beträgt CHF 9'679'616.65 und nahm gegenüber dem Vorjahr um 39.0% zu. Der Anstieg ist auf das jeweils erste volle Betriebsjahr zweier Neubauten sowie eines Zukaufs zurückzuführen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften erhöhte sich von 8.6% im Vorjahr auf 9.6% des Soll-Netto-Mietzinses. Der Mietzinsausfall, bestehend aus Leerständen und Mietzinsverlusten, beträgt CHF 933'019.05 und stammt im Wesentlichen von den beiden Neubauten Zürich, Hohlstrasse 614, und St. Gallen, Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5, sowie der Liegenschaft Basel, Holbeinstrasse 75.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen betragen CHF 373'674.55 (Vorjahr CHF 270'859.90). Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 581'088.72 (Vorjahr CHF 500'197.08) bzw. 6.6% (Vorjahr 7.9%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 592'337.90 (Vorjahr CHF 136'341.55) und machte somit 6.8% (Vorjahr 2.1%) der Mietzinseinnahmen aus. Die Zunahme beruht auf Instandstellungsarbeiten im Rahmen der Wiedervermietung von Geschäftsflächen.

Verpflichtungen  
der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestand folgender Beschluss der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal:

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Baukredit Zürich, Schweizergasse 20	900'000	826'713	73'287
Total Verpflichtungen per 31.12.2005 in CHF			73'287

Abweichungen gegenüber  
den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2005 beträgt CHF 6'426'889.13. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 162'138.50 steht ein Erfolg von CHF 6'589'027.63 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 52.00 (Vorjahr CHF 48.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite bzw. Nettorendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung, von 4.9% (Vorjahr 4.6%). Die Anlagerendite (Performance), d.h. die Nettorendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 5.2% (Vorjahr 4.9%).

**Anträge an die  
Anlegerversammlung**

---

Gestützt auf Art. 8 Abs. IV lit. e und f der Statuten stellen wir Ihnen folgende Anträge:

1. Den Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2005 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2005 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2006

**Anlagestiftung Pensimo**

**Dr. Reto Mengiardi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005

	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF	Buchwert 2004 CHF	Verkehrswert 2004 CHF
<b>Aktiven</b>				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	19'074'000.00	19'074'000.00	4'533'720.50	4'533'721.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	562'907'490.70	613'971'500.00	547'750'026.70	597'642'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>581'981'490.70</b>	<b>633'045'500.00</b>	<b>552'283'747.20</b>	<b>602'175'721.00</b>
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	1'034'662.70	1'034'662.70	2'949'000.05	2'949'000.05
Beteiligungen	717'209.90	717'209.90	436'723.90	436'723.90
Übrige Aktiven	4'709'844.18	4'709'844.18	14'432'581.98	14'432'581.98
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>588'443'207.48</b>	<b>639'507'216.78</b>	<b>570'102'053.13</b>	<b>619'994'026.93</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	72'900'000.00	72'900'000.00	69'400'000.00	69'400'000.00
Übrige Passiven	941'357.16	941'357.16	413'354.20	413'354.20
Rückstellungen für künftige Reparaturen	5'800'300.00	0.00	4'400'300.00	0.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>508'801'550.32</b>	<b>565'665'859.62</b>	<b>495'888'398.93</b>	<b>550'180'672.73</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		13'429'000.00		13'050'000.00
<b>Nettovermögen</b>		<b>552'236'859.62</b>		<b>537'130'672.73</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.1.	560'037	547'537
Veränderungen im Berichtsjahr	15'000	12'500
Stand 31.12.	575'037	560'037

<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>960.35</b>	<b>959.10</b>
Ausschüttung	44.00	46.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>916.35</b>	<b>913.10</b>

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	14'259'617.55	14'259'617.55
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	5'800'300.00	4'400'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	537'130'672.73	525'374'667.82
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	- 25'761'702.00	- 26'829'313.00
Zeichnungen	13'696'500.00	10'215'118.50
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	24'978'353.39	26'346'788.01
Veränderung der Liquidationssteuern	- 379'000.00	1'750'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	1'400'000.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	1'172'035.50	273'411.40
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>552'236'859.62</b>	<b>537'130'672.73</b>

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005

	2005	2004
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	37'632'715.20	36'463'904.75
Aktivzinsen	495'008.12	1'025'075.45
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	330'000.00	191'625.00
Sonstige Erträge	125'906.50	286'489.40
	<b>38'583'629.82</b>	<b>37'967'094.60</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	2'341'869.10	2'245'685.29
Sonstige Passivzinsen	410'569.00	389'999.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'602'573.41	3'673'322.68
Ausserordentlicher Unterhalt	944'899.75	666'928.10
Erneuerungsaufwand	1'414'161.95	561'337.50
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'846'105.55	1'512'257.70
Steuern und Abgaben	327'842.32	321'367.05
Verwaltungsaufwand	2'251'111.05	2'136'627.02
Schätzungs- und Revisionsaufwand	114'325.00	112'782.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	1'400'000.00	0.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>23'930'172.69</b>	<b>26'346'788.01</b>
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	1'439'214.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	-391'033.30	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>24'978'353.39</b>	<b>26'346'788.01</b>

## Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres inkl. Kapitalgewinn Verkauf PMAG-Aktien	25'369'386.69	26'346'788.01
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	658'828.09	73'742.08
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>26'028'214.78</b>	<b>26'420'530.09</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-25'301'628.00	-25'761'702.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	726'586.78	658'828.09

## Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Aarau</b>	Zelglistrasse 62	1'967	3	4	4	3		2	2		2'040'000	3'692'000	2'682'000	160'695
<b>Adliswil</b>	Zelgli	24'874		12	70	38		88	3		25'300'640	25'695'000	26'760'000	1'637'370
<b>Allschwil</b>	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	24'107'000	21'660'000	1'462'332
<b>Baden-Rütihof</b>	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	1'992'000	2'757'000	167'064
<b>Basel</b>	Dauidsbodenstrasse 5	252	4	10					1	125	1'950'100	2'525'000	2'133'000	129'963
<b>Basel</b>	Rittergasse 33	StWE								593	960'900	2'710'000	1'922'000	123'051
<b>Basel</b>	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	4'982'000	5'950'000	281'820
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			2'285'000	5'131'000	4'075'000	262'692
<b>Basel</b>	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	3	329	21'211'975	12'791'000	20'490'000	1'028'090
<b>Bern</b>	Brünnenstrasse 49, 49a	1'494		9	6			3			1'860'000	2'258'700	2'491'000	144'022
<b>Bern</b>	Dornigasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'732'300	3'480'000	203'011
<b>Bern</b>	Landoltstrasse 38 (EH)	74						58			1'612'810	1'882'300	1'316'000	71'860
<b>Bern</b>	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'770'000	11'562'500	9'231'000	536'153
<b>Bern</b>	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'043'600	1'983'000	113'186
<b>Birsfelden</b>	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'124'000	505'500	32'562
<b>Birsfelden</b>	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	7'607'000	6'098'000	388'964
<b>Birsfelden</b>	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		5'240'000	10'277'000	8'109'000	543'167
<b>Birsfelden</b>	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	14'576'000	11'720'000	732'382
<b>Birsfelden</b>	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			8'120'000	14'656'000	11'780'000	768'442
<b>Blonay</b>	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'077'727	6'055'000	424'652
<b>Buchs</b>	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			7'731'000	12'280'000	7'965'000	620'624
<b>Dänikon</b>	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		75	38		17'731'660	13'905'200	17'450'000	946'421
<b>Ecublens</b>	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	9'652'205	11'980'000	721'750
<b>Feldmeilen</b>	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	3'690'000	6'261'000	328'539
<b>Frauenfeld</b>	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	22	3		7'200'000	7'185'000	6'676'000	430'024
<b>Horgen</b>	Waldegg-Center	7'314			13	13		61	6	2'810	25'061'000	20'943'000	17'510'000	1'179'332
<b>Kriens</b>	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	17		14'439'800	12'871'000	17'460'000	965'545
<b>Landquart</b>	Industriestrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	2'976'000	2'834'000	189'399
<b>Landquart</b>	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'137'000	3'684'000	236'811
<b>Landquart</b>	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		18	3		2'447'368	3'332'500	2'496'000	150'757
<b>Landquart</b>	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	3'853'000	3'443'000	216'366
<b>Zwischentotal</b>		<b>129'485</b>	<b>67</b>	<b>164</b>	<b>459</b>	<b>302</b>	<b>34</b>	<b>949</b>	<b>137</b>	<b>5'124</b>	<b>224'351'562</b>	<b>255'247'032</b>	<b>248'956'500</b>	<b>15'197'047</b>

		Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>129'485</b>	<b>67</b>	<b>164</b>	<b>459</b>	<b>302</b>	<b>34</b>	<b>949</b>	<b>137</b>	<b>5'124</b>	<b>224'351'562</b>	<b>255'247'032</b>	<b>248'956'500</b>	<b>15'197'047</b>
<b>Lausanne</b>	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'814'876	2'649'000	184'716
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	1'740		1	80	97	62	260	31		32'161'180	61'534'000	44'120'000	3'419'007
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20-28	5'580	6	2	33	10		39	15		9'040'212	12'370'000	9'815'000	695'988
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	9'177'000	10'300'000	662'678
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'394	14'010'403	11'125'575	13'740'000	806'934
<b>Olten</b>	Aaraustrasse 35	836			11	5	6	16	2	268	5'740'000	7'338'000	4'806'000	343'408
<b>Pully</b>	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	111			30'712'300	24'237'153	30'090'000	1'696'285
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'330'000	9'313'000	601'610
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	11'556'000	16'270'000	974'435
<b>Solothurn</b>	Aarepark	13'832	18	12	39	21	18	63	6	675	29'977'700	26'688'400	26'000'000	1'450'396
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	13'207'500	10'310'000	663'527
<b>Spiez</b>	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'689'000	2'517'000	141'459
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'450'000	8'591'000	515'048
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		64			10'043'640	10'602'000	13'890'000	825'848
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	6'675		2	24	24	1	53	7		19'746'612	13'660'000	16'760'000	900'550
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	437	2'399'200	3'700'000	3'498'000	239'194
<b>St. Gallen</b>	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	81	7		16'697'789	17'340'000	19'000'000	1'106'943
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	6'759'000	9'877'000	557'708
<b>Wettingen</b>	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	6'305'000	7'007'000	443'442
<b>Wettwil</b>	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	79	8		36'854'070	27'441'000	28'630'000	1'545'944
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	13'825'000	22'120'000	1'216'710
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	11	112	6'658'000	14'656'500	16'140'000	968'369
<b>Zürich</b>	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	2		932'800	3'240'000	2'607'000	172'150
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	797	4	3	4			11	1		2'809'783	2'043'000	2'647'000	144'202
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		569	5'427'092	3'969'000	5'948'000	387'688
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	5'787'000	5'706'000	308'712
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'294'000	4'916'000	296'448
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4			1'001'490	2'232'000	3'138'000	170'775
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	3'528'000	4'138'000	217'014
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	8				43	2	981	8'478'000	8'379'000	7'084'000	519'187
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'448'000	3'388'000	159'129
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>266'256</b>	<b>143</b>	<b>316</b>	<b>1'037</b>	<b>694</b>	<b>196</b>	<b>2'227</b>	<b>268</b>	<b>9'560</b>	<b>562'907'491</b>	<b>605'973'036</b>	<b>613'971'500</b>	<b>37'532'550</b>

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	<b>Altdorf</b>	Schlüsselgarten										8'474'000	0	8'474'000	0
	<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14										10'600'000	0	10'600'000	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>19'074'000</b>	<b>0</b>	<b>19'074'000</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Total Grundstücksverzeichnis Casareal</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
		<b>Angefangene Bauten</b>										<b>19'074'000</b>	<b>0</b>	<b>19'074'000</b>	<b>0</b>
		<b>Fertige Bauten</b>										<b>562'907'491</b>	<b>605'973'036</b>	<b>613'971'500</b>	<b>37'532'550</b>
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>581'981'491</b>	<b>605'973'036</b>	<b>633'045'500</b>	<b>37'532'550</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Dänikon, Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 per 1. Januar 2005  
 Altdorf, Schlüsselgarten per 4. Februar 2005

Verkäufe: Landquart, Im Park per 1. Juni 2005

## Vermögensrechnung per 31. Dezember 2005

	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF	Buchwert 2004 CHF	Verkehrswert 2004 CHF
<b>Aktiven</b>				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	152'392'716.65	156'338'000.00	151'517'997.65	155'083'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>152'392'716.65</b>	<b>156'338'000.00</b>	<b>151'517'997.65</b>	<b>155'083'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	319'468.25	319'468.25	3'745.25	3'745.25
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00	40'897.00	40'897.00
Übrige Aktiven	644'573.93	644'573.93	1'743'842.70	1'743'842.70
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>153'463'275.83</b>	<b>157'408'559.18</b>	<b>153'306'482.60</b>	<b>156'871'484.95</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	15'900'000.00	15'900'000.00	11'000'000.00	11'000'000.00
Übrige Passiven	606'257.35	606'257.35	11'503'415.25	11'503'415.25
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'900'000.00	0.00	1'700'000.00	0.00
Delkredere	150'000.00	0.00	150'000.00	0.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>134'907'018.48</b>	<b>140'902'301.83</b>	<b>128'953'067.35</b>	<b>134'368'069.70</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		3'444'000.00		3'225'000.00
<b>Nettovermögen</b>		<b>137'458'301.83</b>		<b>131'143'069.70</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.1.	119'331	95'331
Veränderungen im Berichtsjahr	5'000	24'000
Stand 31.12.	124'331	119'331

<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'105.58</b>	<b>1'098.99</b>
Ausschüttung	52.00	48.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'053.58</b>	<b>1'050.99</b>

**Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen**

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	8'263'872.95	8'263'872.95
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'900'000.00	1'700'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	131'143'069.70	104'477'101.23
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	- 5'727'888.00	- 4'575'888.00
Zeichnungen	5'254'950.00	25'150'560.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	6'426'889.13	5'853'606.47
Veränderung Liquidationssteuern	- 219'000.00	- 855'000.00
Veränderung Rückstellungskontos	200'000.00	400'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	380'281.00	692'690.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	137'458'301.83	131'143'069.70

**Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005**

	2005	2004
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	8'746'597.60	6'365'608.55
Aktivzinsen	499.85	976'573.35
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	184'150.00	641'400.00
Sonstige Erträge	35'374.80	180'651.70
	<b>8'966'622.25</b>	<b>8'164'233.60</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	373'674.55	270'859.90
Sonstige Passivzinsen	27'282.70	214'451.83
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	567'706.52	336'130.03
Ausserordentlicher Unterhalt	13'382.20	164'067.05
Erneuerungsaufwand	592'337.90	136'341.55
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	456'870.15	322'758.71
Steuern und Abgaben	73'861.23	86'730.60
Verwaltungsaufwand	436'750.52	346'005.71
Schätzungs- und Revisionsaufwand	30'862.35	33'281.75
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	200'000.00	400'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>6'193'894.13</b>	<b>5'853'606.47</b>
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	232'995.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>6'426'889.13</b>	<b>5'853'606.47</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres inkl. Kapitalgewinn Verkauf PMAG-Aktien	6'426'889.13	5'853'606.47
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	162'138.50	36'420.03
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>6'589'027.63</b>	<b>5'890'026.50</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	- 6'465'212.00	- 5'727'888.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	123'815.63	162'138.50

			Grundstückfläche in m <sup>2</sup>	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2 1/2-Zimmer-Wohnungen	3-3 1/2-Zimmer-Wohnungen	4-4 1/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m <sup>2</sup>	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444							1	1'492	4'265'171	3'708'000	5'075'000	300'546
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696						101		1'323	6'640'000	8'719'000	7'583'000	556'796
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'498	9'887'000	14'627'000	11'090'000	492'137
	<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			40		1'941	10'592'410	16'033'000	10'360'000	580'504
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'895	9'860'499	5'338'000	10'320'000	721'078
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'190'000	8'316'000	15'530'000	762'248
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'486'310	16'817'000	20'820'000	1'188'883
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'331	12'811'000	15'084'000	13'910'000	870'556
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'134	4'374'000	5'245'000	311'391
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						74		6'846	37'600'000	31'499'024	39'360'000	1'955'936
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'937	14'257'193	8'298'000	10'170'000	695'649
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								813	6'817'000	2'385'000	6'875'000	310'874
	<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>10'137</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>416</b>	<b>4</b>	<b>27'263</b>	<b>152'392'717</b>	<b>135'198'024</b>	<b>156'338'000</b>	<b>8'746'598</b>
Angefangene Bauten	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Total Grundstücksverzeichnis	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Proreal	<b>Angefangene Bauten</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>											<b>152'392'717</b>	<b>135'198'024</b>	<b>156'338'000</b>	<b>8'746'598</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>152'392'717</b>	<b>135'198'024</b>	<b>156'338'000</b>	<b>8'746'598</b>

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

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

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Pensimo werden von den Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2005.

#### **Bewertungsstandards und Grundlagen**

Die Schätzungsexperten bewerten die Liegenschaften nach dem Grundsatz eines «fair values», das heisst, der ermittelte Marktwert wird als der mit hoher Wahrscheinlichkeit am Markt zu erzielende Verkaufspreis definiert, der unter fairen Marktbedingungen zum Zeitpunkt der Bewertung am freien Markt zwischen wohl informierten Parteien erzielt werden könnte (IFRS/IAS 40). Extrempositionen nach oben wie nach unten werden damit ausgeschlossen. Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden «at cost» bewertet, das heisst, es werden die bisherigen Anlagekosten durch die Schätzungsexperten ausgewiesen (IFRS/IAS 16).

In der Bewertung wird eine hohe Transparenz, Einheitlichkeit, Aktualität und Vollständigkeit gewährleistet. Die massgeblichen gesetzlichen Vorschriften sowie die spezifischen nationalen und internationalen Standards werden eingehalten (Reglementierung börsenkotierter Immobiliengesellschaften der SWX, IFRS, u. a.). Um die Unabhängigkeit der Bewertungen zu gewährleisten und so einen möglichst hohen Grad an Objektivität zu sichern, schliesst die Geschäftstätigkeit der Schätzungsexperten als Partner von Wüest & Partner sowohl den Handel und damit verknüpfte Provisionsgeschäfte als auch die Verwaltung von Immobilien aus. Grundlagen für die Bewertung bilden stets aktuellste Informationen bezüglich der Liegenschaften sowie des Immobilienmarktes. Die Daten und Dokumente zu den Liegenschaften werden vom Eigentümer zur Verfügung gestellt. Deren Richtigkeit wird vorausgesetzt. Alle Immobilienmarktdaten stammen aus den laufend aktualisierten Datenbanken von Wüest & Partner (Immo-Monitoring 2005).

#### **Bewertungsmethode**

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften der Portfolios der Anlagestiftung Pensimo nach der Discounted Cashflow-Methode. Diese entspricht internationalen Standards und wird auch bei Unternehmensbewertungen angewendet. Sie ist – bei grundsätzlicher Methodenfreiheit in der Immobilienbewertung – im Sinne einer «best practice» anerkannt. Der aktuelle Marktwert einer Immobilie wird bei der DCF-Methode durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden, auf den heutigen Zeitpunkt diskontierten Nettoerträge (vor Steuern, Zinszahlungen, Abschreibungen und Amortisationen = EBITDA) bestimmt. Die Nettoerträge (EBITDA) werden pro Liegenschaft individuell, in Abhängigkeit der jeweiligen Chancen und Risiken, marktgerecht und risikoadjustiert diskontiert. In einer detaillierten Berichterstattung pro Liegenschaft werden alle zu erwartenden Zahlungsströme offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2005 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2005 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo Casareal mit 64 Liegenschaften auf CHF 633'045'500.– geschätzt, was einer Zunahme von rund 5.1% entspricht (Bestand 2004, 63 Liegenschaften: CHF 602'175'721.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 wurden zwei Liegenschaften (Grundstück Schlüsselgarten, Altdorf, und Bestandesliegenschaft Langwiesenstrasse 4–18, Dänikon) neu erworben. Somit befinden sich mit der Siewerdstrasse 10, 12, 14 in Zürich und dem Schlüsselgarten in Altdorf zwei Projekte im Bau. Die Fertigstellung ist auf 2006 geplant. Die aufgelaufenen Kosten sind als «at cost» mit CHF 19'074'000.– eingerechnet. Die Liegenschaft Im Park in Landquart wurde in der Berichtsperiode verkauft.

Von den 61 Bestandesliegenschaften (ohne die Neuerwerbung Dänikon), die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 27 Liegenschaften abgewertet und 34 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2004) eine leichte Aufwertung um total 0.4% oder +CHF 2'606'500.– statt. Gut 0.2% oder CHF 1'644'000.– entfallen dabei auf die sanierungsbedingte Aufwertung der Liegenschaft Spalenring 64 in Basel. Der Wert des restlichen Portfolios (Bestandesliegenschaften) ist um knapp 0.2% gestiegen. Dabei belasten die Neubeurteilung der Mietzinspotenziale und die zukünftigen Kosten die Wertentwicklung mit rund –2.2%. Durch die anhaltende Nachfrage nach Renditeobjekten konnte die Nettodiskontierung von durchschnittlich 5.08% auf 4.95% gesenkt werden. Die tiefere Diskontierung ist für +2.4% der Wertentwicklung verantwortlich, was in der Summe zu einer Wertsteigerung der Bestandesliegenschaften führte.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2005 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2005 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo Proreal mit 12 Liegenschaften auf CHF 156'338'000.– geschätzt (Bestand 2004, 12 Liegenschaften: CHF 155'083'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2005 bis 31. Dezember 2005 fanden keine Zu- oder Verkäufe von Liegenschaften statt.

Von den 12 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 5 Liegenschaften abgewertet und 7 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2004) eine Aufwertung von 0.8% oder CHF 1'255'000.– statt. Die Wertentwicklung wurde mit einer leichten Anpassung der Nettodiskontierung von 5.04% auf 5.01% infolge der grossen Nachfrage von gut gelegenen Renditeobjekten und minim höherer Erträge positiv beeinflusst. Die leicht höher eingerechneten langfristigen Kosten belasteten die Wertentwicklung um –0.1%.

Zürich, den 23. Dezember 2005

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

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

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnungen (Vermögens- und Erfolgsrechnungen der 2 Anlagegruppen, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich, für das am 31. Dezember 2005 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnungen ist der Stiftungsrat verantwortlich, während unsere Aufgabe darin besteht, diese zu prüfen und zu beurteilen. Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich Befähigung und Unabhängigkeit erfüllen.

Unsere Prüfung erfolgte nach den Schweizer Prüfungsstandards, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in den Jahresrechnungen mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnungen mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Kurt Stocker  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

ppa Matthias Lauffer  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*  
*Leitender Revisor*

St. Gallen, 24. Februar 2006

**Anlagegruppe Casareal**

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventarwert nach Ausschüttung in CHF	Wert- entwicklung in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr in CHF	Gesamt- ergebnis <sup>1)</sup> in CHF	Netto- rendite <sup>1)</sup> in %	Anlage- rendite <sup>1)</sup> in %
1990	97'742	1'121.00	-4.00	50.00	46.00	4.4	4.1
1991	103'094	1'046.00	-75.00	52.50	-22.50	4.7	-2.0
1992	103'094	1'018.00	-28.00	55.00	27.00	5.3	2.6
1993	106'298	972.70	-45.30	56.50	11.20	5.6	1.1
1994	104'109	951.70	-21.00	58.00	37.00	6.0	3.8
1995 <sup>2)</sup>	310'183	953.55	1.85	52.50	54.35	5.5	5.7
1996	309'329	935.20	-18.35	54.00	35.65	5.7	3.7
1997	350'678	920.00	-15.20	52.50	37.30	5.6	4.0
1998	407'538	927.20	7.20	49.00	56.20	5.3	6.1
1999	454'338	934.85	7.65	48.50	56.15	5.2	6.1
2000	429'217	935.26	0.41	47.50	47.91	5.1	5.1
2001	433'365	937.14	1.88	48.00	49.88	5.1	5.3
2002	482'537	932.14	-5.00	49.00	44.00	5.2	4.7
2003	547'537	910.52	-21.62	49.00	27.38	5.3	2.9
2004	560'037	913.10	2.58	46.00	48.58	5.1	5.3
2005	575'037	916.35	3.25	44.00	47.25	4.8	5.2

**Anlagegruppe Proreal**

1999		1'000.00					
2000	40'484	1'035.93	35.93	52.50	88.43	5.3	8.8
2001	57'122	1'043.98	8.05	53.00	61.05	5.1	5.9
2002	73'131	1'069.74	25.76	53.00	78.76	5.1	7.5
2003	95'331	1'047.94	- 21.80	48.00	26.20	4.5	2.4
2004	119'331	1'050.99	3.05	48.00	51.05	4.6	4.9
2005	124'331	1'053.58	2.59	52.00	54.59	4.9	5.2

**Anlagegruppe International**

1999		1'000.00					
2000	47'194	1'006.83	6.83	0.00	6.83	0.0	0.7
2001	53'057	1'033.94	27.11	0.00	27.11	0.0	2.7
2002	60'000	1'050.02	16.08	0.00	16.08	0.0	1.6
2003	93'300	1'237.83	187.81	0.00	187.81	0.0	17.9
2004	109'530	1'477.23	239.40	0.00	239.40	0.0	19.3
2005 <sup>3)</sup>							

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

<sup>2)</sup> Fusion der ehemaligen Immobilien-Aktiengesellschaften und Konsortien in die Anlagestiftung Pensimo per 1.1.1995; die früheren Jahre sind nur bedingt vergleichbar.

<sup>3)</sup> Transfer in die Anlagestiftung Testina, Anlagegruppe B