

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2006

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2006**

**Geschäftsführung**

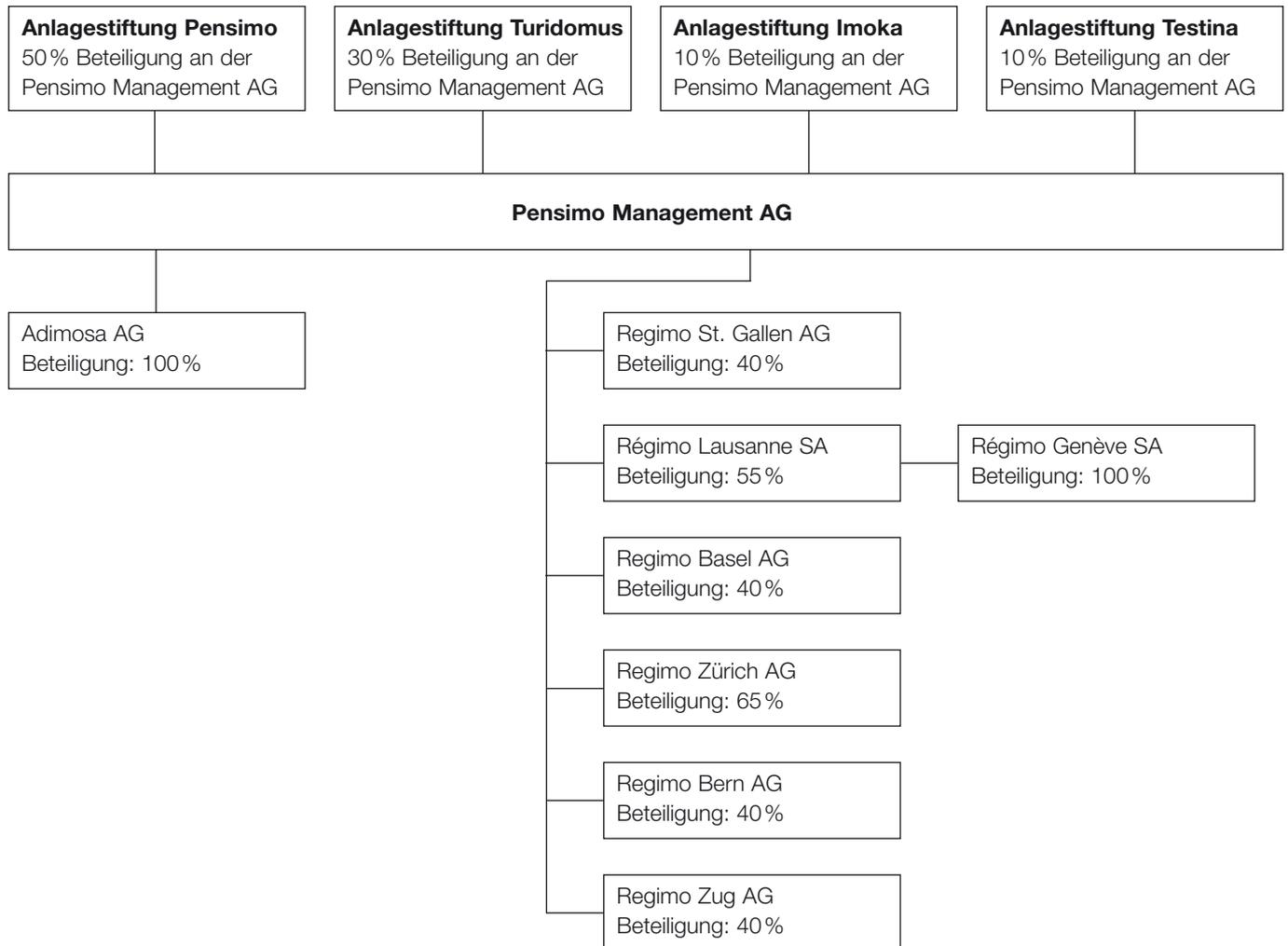
**Pensimo Management AG**

**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 (31.12.2006)	5
Die Anlagestiftung Pensimo im Überblick	6–7
Jahresbericht	8–11
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	12–13
Vermögensrechnung per 31. Dezember	12
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	13
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2006 Anlagegruppe Casareal	14–19
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	20–21
Vermögensrechnung per 31. Dezember	20
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember	21
Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2006 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2006	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>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>Michel Gut</b> , Lausanne <b>Andi Hoppler</b> , Zürich <b>Matthias Keller</b> , Kloten <b>Hans-Peter Schwab</b> , Biel <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 AG</b> , St. Gallen

**Beteiligungsstruktur**

	Anlagegruppe	
	Casareal	Proreal
Pensionskasse Eternit AG	46'630	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'191	994
Pensionskasse der Fixit AG	5'989	799
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	103'683	12'874
Holcim Pension Fund	94'936	15'964
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'339	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'260	–
Pensionskasse Vigier	27'311	2'813
HITEC Anlagestiftung 2. Säule	36'039	1'822
Leica Pensionskasse	44'156	5'880
Pensionskasse der BBH BauBedarf-Gruppe	8'991	1'365
Vorsorgeeinrichtung Sihl Zürich	–	–
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'598	–
Pensionskasse Stadt Zürich	64'520	15'263
Luzerner Pensionskasse	11'181	–
GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge	21'111	–
Pensionskasse Thurgau	13'040	6'700
Vorsorgestiftung für das Personal der Coutts Bank (Schweiz) AG	14'066	3'884
Pensionskasse Post	–	50'000
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	55'673	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'092	4'500
<b>Total</b>	<b>585'037</b>	<b>130'331</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.

---

**Allgemeine Bemerkungen**

Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVV 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 2006 auf 0.9% der Soll-Netto-Mietzinsen pro Jahr.

## Eckdaten

	31.12.2006	31.12.2005
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	566'203'769.35	552'236'859.62
Anzahl Ansprüche	585'037	575'037
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	921.81	916.35
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	46.00	44.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	145'745'107.29	137'458'301.83
Anzahl Ansprüche	130'331	124'331
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'064.27	1'053.58
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	54.00	52.00

Kennzahlen<sup>1)</sup>

	2006	2005
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	3.17 %	2.49 %
Fremdfinanzierungsquote	11.59 %	11.52 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	74.36 %	71.55 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.38 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.73 %	4.52 %
Ausschüttungsrendite	4.78 %	4.60 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.54 %	95.92 %
Anlagerendite	5.81 %	4.94 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	11.03 %	9.64 %
Fremdfinanzierungsquote	5.58 %	10.17 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.26 %	75.58 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.30 %	0.30 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.75 %	4.68 %
Ausschüttungsrendite	4.88 %	4.71 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	103.14 %	97.56 %
Anlagerendite	6.28 %	5.56 %

<sup>1)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen)

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

**Anlagegruppe Casareal**

## Investitionen und Desinvestitionen

## Vermögensrechnung

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Neubau Kauf Emmenbrücke, «Birkenhof»	4'031'000
Neubau Altdorf, «Schlüsselgarten»/Winkel 3, 4, 5	5'946'000
Neubau Zürich, Siewerdstrasse 10, 12, 14	3'200'000
Erneuerung Le Lignon, Avenue du Lignon 10–13, 16–19	100'000
Erneuerung St. Gallen, Rorschacherstrasse 59, 61	849'800
Total Investitionen 2006 in CHF	14'126'800
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2006 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2006 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 651'308'200.– (Vorjahr CHF 633'045'500.–). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.6% (Vorjahr 4.7%) und 5.1% (Vorjahr 5.2%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8% (Vorjahr 4.9%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 921.81 (Vorjahr CHF 916.35) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2006 erfolgte eine Emission von 10'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Durch diese Emission flossen der Anlagegruppe zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 9'163'500.00 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 2.2% auf CHF 39'425'999.05 zu.

Die Mietzinsausausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 3.2% (Mietzins-Ausfall von CHF 1'251'415.45) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 2.5% (Mietzins-Ausfall von CHF 959'775.60) im Vorjahr. Sowohl die Zunahme der Soll-Netto-Mietzinsen als auch des Mietzins-Ausfalls ist auf die beiden Mitte Jahr in Betrieb genommenen Liegenschaften, Altdorf, «Schlüsselgarten»/Winkel 3, 4, 5 und Zürich, Siewerdstrasse 10, 12, 14, zurückzuführen.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 30'383.70 auf CHF 2'311'485.40 gesunken. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 4'545'399.63 (Vorjahr CHF 4'547'473.15) bzw. 11.9% (Vorjahr 12.1%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Der Erneuerungsaufwand belief sich im Berichtsjahr auf CHF 451'705.95 (Vorjahr CHF 1'414'161.95) und machte somit 1.2% (Vorjahr 3.8%) 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
Arrondierung			
Altdorf, «Schlüsselgarten»/Winkel 3, 4, 5	400'000	217'000	183'000
Neubau Emmenbrücke, «Birkenhof»	20'950'000.00	4'031'000	16'919'000
Erneuerung Buchs, Brunnenstrasse 19	2'085'000	43'800	2'041'200
Erneuerung Zürich, Forchstrasse 158	1'850'000	125'400	1'724'600
Total Verpflichtungen per 31.12.2006 in CHF			20'867'800

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2006 beträgt CHF 26'768'137.73. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 726'586.78 steht ein Erfolg von CHF 27'494'724.51 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 46.00 (Vorjahr CHF 44.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.78% (Vorjahr 4.60%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.81% (Vorjahr 4.94%).

## Anlagegruppe Proreal

## Vermögensrechnung

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2006 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung, Zürich, Schweizergasse 20	61'000
Total Investitionen 2006 in CHF	61'000
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2006 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2006 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 157'619'000.00 (Vorjahr CHF 156'338'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.7% (Vorjahr 4.8%) und 5.2% (Vorjahr 5.2%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz beträgt 4.9% (Vorjahr 5.0%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2006 auf CHF 1'064.27 (Vorjahr CHF 1'053.58) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Die Pensionskasse Post zeichnete die letzte Tranche von 6'000 Ansprüchen per 30. Juni 2006 der im Jahre 2003 beschlossenen Emission unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 6'321'480.00 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 9'734'112.00 und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0.6% in Folge von indexierten Mietverträgen.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 11.0% des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 9.6% im Vorjahr. Der Mietzins-Ausfall von CHF 1'073'544.00 (Vorjahr CHF 933'019.05) stammt im Wesentlichen von den Liegenschaften Zürich, Hohlstrasse 614, Basel, Holbeinstrasse 75 und Zürich, Obstgartenstrasse 19.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 75'273.20 auf CHF 298'401.35 gesunken. Für ordentlichen Unterhalt und Reparaturen sowie ausserordentlichen Unterhalt wurden total CHF 713'733.94 (Vorjahr CHF 581'088.72) bzw. 8.2% (Vorjahr 6.6%) der Mietzinseinnahmen aufgewendet. Im Berichtsjahr fiel kein Erneuerungsaufwand an (Vorjahr CHF 592'337.90).

Verpflichtungen  
der Anlagegruppe

Am Bilanzstichtag bestanden keine Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal.

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Gesamterfolg des Geschäftsjahres 2006 beträgt CHF 6'923'739.46. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 123'815.63 steht ein Erfolg von CHF 7'047'555.09 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 54.00 (Vorjahr CHF 52.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.88% (Vorjahr 4.71%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.28% (Vorjahr 5.56%).

**Anträge an die  
Anlegerversammlung**

---

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

1. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2006 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2006 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2007

**Anlagestiftung Pensimo**

**Dr. Reto Mengiardi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Buchwert 2006 CHF	Verkehrswert 2006 CHF	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 CHF
<b>Aktiven</b>				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	4'031'000.00	4'031'000.00	19'074'000.00	19'074'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	592'077'290.70	647'277'200.00	562'907'490.70	613'971'500.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>596'108'290.70</b>	<b>651'308'200.00</b>	<b>581'981'490.70</b>	<b>633'045'500.00</b>
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	346'295.95	346'295.95	1'034'662.70	1'034'662.70
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00	717'209.90	717'209.90
Übrige Aktiven	4'785'009.83	4'785'009.83	4'709'844.18	4'709'844.18
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>601'897'553.48</b>	<b>657'097'462.78</b>	<b>588'443'207.48</b>	<b>639'507'216.78</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	75'500'000.00	75'500'000.00	72'900'000.00	72'900'000.00
Übrige Passiven	1'165'693.43	1'165'693.43	941'357.16	941'357.16
Rückstellungen für künftige Reparaturen	5'800'300.00	0.00	5'800'300.00	0.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>519'431'560.05</b>	<b>580'431'769.35</b>	<b>508'801'550.32</b>	<b>565'665'859.62</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		14'228'000.00		13'429'000.00
<b>Nettovermögen</b>		<b>566'203'769.35</b>		<b>552'236'859.62</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.1.	575'037	560'037
Veränderungen im Berichtsjahr	10'000	15'000
Stand 31.12.	585'037	575'037

<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>967.81</b>	<b>960.35</b>
Ausschüttung	46.00	44.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>921.81</b>	<b>916.35</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	5'800'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	552'236'859.62	537'130'672.73
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	- 25'301'628.00	- 25'761'702.00
Zeichnungen	9'163'500.00	13'696'500.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	26'768'137.73	24'978'353.39
Veränderung der Liquidationssteuern	- 799'000.00	- 379'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	1'400'000.00
Anpassung Beteiligung an Eigenkapital	0.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	4'135'900.00	1'172'035.50
<b>Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres</b>	<b>566'203'769.35</b>	<b>552'236'859.62</b>

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

	2006	2005
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	38'174'583.60	37'632'715.20
Aktivzinsen	563'335.30	495'008.12
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	230'000.00	330'000.00
Sonstige Erträge	28'390.10	125'906.50
	<b>38'996'309.00</b>	<b>38'583'629.82</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	2'311'485.40	2'341'869.10
Sonstige Passivzinsen	413'361.00	410'569.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'694'715.78	3'602'573.41
Ausserordentlicher Unterhalt	850'683.85	944'899.75
Erneuerungsaufwand	451'705.95	1'414'161.95
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'710'224.22	1'846'105.55
Steuern und Abgaben	352'867.55	327'842.32
Verwaltungsaufwand	2'330'448.87	2'251'111.05
Schätzungs- und Revisionsaufwand	112'678.65	114'325.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	1'400'000.00
Entnahme	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>26'768'137.73</b>	<b>23'930'172.69</b>
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	0.00	1'439'214.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-391'033.30
<b>Gesamterfolg</b>	<b>26'768'137.73</b>	<b>24'978'353.39</b>

**Verwendung des Erfolges**

Nettoertrag des Rechnungsjahres inkl. Kapitalgewinn Verkauf PMAG-Aktien	26'768'137.73	25'369'386.69
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	726'586.78	658'828.09
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>27'494'724.51</b>	<b>26'028'214.78</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-26'911'702.00	-25'301'628.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	583'022.51	726'586.78

## 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
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'040'000	3'692'000	2'672'000	160'326
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	25'711'300	27'400'000	1'585'566
Allschwil	Baselmattweg 211-221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	24'079'000	21'690'000	1'458'348
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'420'000	0	14'450'000	362'795
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	2'396'000	2'784'000	164'676
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	1'950'100	2'635'000	2'335'000	142'609
Basel	Rittergasse 33	StWE								597	960'900	3'360'000	2'048'000	131'727
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'134'000	6'055'000	334'561
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			2'285'000	5'446'000	4'097'000	267'091
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	13'917'000	20'780'000	1'143'849
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'494		9	6			3			1'860'000	2'258'700	2'579'000	156'565
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'732'300	3'150'000	201'952
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55			1'612'810	1'882'300	1'235'000	69'821
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'770'000	11'562'500	9'352'000	538'026
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'043'600	1'991'000	115'440
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'124'000	507'200	34'254
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	7'607'000	6'198'000	388'481
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		5'240'000	10'277'000	8'291'000	544'882
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	14'576'000	11'860'000	747'063
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			8'120'000	14'656'000	12'000'000	794'588
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'077'727	6'033'000	432'023
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			7'731'000	12'280'000	7'470'000	625'033
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	13'905'200	17'210'000	937'995
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	9'652'205	12'890'000	728'540
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	3'690'000	6'267'000	328'260
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	7'185'000	6'807'000	433'493
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678	25'061'000	20'941'000	17'780'000	1'146'169
Kriens	Lauerzring 1-7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	12'837'000	16'690'000	945'940
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	2'976'000	2'829'000	193'776
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'137'000	3'672'000	237'766
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'332'500	2'523'000	155'168
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	3'853'000	3'427'000	212'299
<b>Zwischentotal</b>		<b>131'783</b>	<b>67</b>	<b>179</b>	<b>473</b>	<b>310</b>	<b>39</b>	<b>1'058</b>	<b>158</b>	<b>4'996</b>	<b>238'771'562</b>	<b>257'956'332</b>	<b>265'072'200</b>	<b>15'719'079</b>

		Grundstückfläche in m²	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 m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Übertrag</b>		<b>131'783</b>	<b>67</b>	<b>179</b>	<b>473</b>	<b>310</b>	<b>39</b>	<b>1'058</b>	<b>158</b>	<b>4'996</b>	<b>238'771'562</b>	<b>257'956'332</b>	<b>265'072'200</b>	<b>15'719'079</b>
<b>Lausanne</b>	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'814'876	2'812'000	183'514
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'261'180	57'998'000	44'400'000	3'495'457
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20-28	5'580	6	2	33	10		39	16		9'040'212	12'370'000	9'894'000	698'213
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	9'177'000	10'520'000	648'039
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'125'575	13'790'000	823'778
<b>Olten</b>	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	7'338'000	5'678'000	268'509
<b>Pully</b>	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	24'237'153	29'620'000	1'718'432
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'330'000	9'321'000	572'491
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	11'554'100	16'490'000	981'028
<b>Solothurn</b>	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	26'688'400	25'120'000	1'442'990
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	13'208'500	10'500'000	691'394
<b>Spiez</b>	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'689'000	2'540'000	142'723
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'450'000	8'154'000	511'674
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	14'080'000	818'265
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	6'675		2	24	24	1	56	7		19'746'612	13'660'000	16'170'000	906'274
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	3'700'000	4'446'000	243'646
<b>St. Gallen</b>	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7		16'697'789	17'340'000	19'160'000	1'081'574
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	7'533'300	10'070'000	564'851
<b>Wettingen</b>	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	6'305'000	7'111'000	427'408
<b>Wettwil</b>	Hofächer 2-32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	27'430'000	28'950'000	1'539'902
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	13'825'000	22'560'000	1'211'189
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	14'659'000	16'810'000	987'378
<b>Zürich</b>	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'246'200	2'605'000	184'758
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'043'500	2'628'000	142'945
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	4'007'400	5'795'000	349'021
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	5'784'200	5'764'000	309'840
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'294'700	5'157'000	290'346
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'336'200	3'166'000	155'568
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	3'524'100	3'944'000	211'728
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	8'478'000	8'381'000	6'706'000	478'353
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'449'000	3'364'000	158'580
<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'800'000	9'765'000	14'880'000	215'640
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>269'768</b>	<b>143</b>	<b>329</b>	<b>1'056</b>	<b>723</b>	<b>200</b>	<b>2'340</b>	<b>296</b>	<b>9'742</b>	<b>592'077'291</b>	<b>615'822'536</b>	<b>647'277'200</b>	<b>38'174'584</b>

			Grundstückfläche in m²	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 m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	<b>Emmenbrücke</b>	Birkenhof										4'031'000	0	4'031'000	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>4'031'000</b>	<b>0</b>	<b>4'031'000</b>	<b>0</b>
Bauland	<b>Total</b>	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											0	0	0	0
	<b>Angefangene Bauten</b>											4'031'000	0	4'031'000	0
	<b>Fertige Bauten</b>											592'077'291	615'822'536	647'277'200	38'174'584
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>596'108'291</b>	<b>615'822'536</b>	<b>651'308'200</b>	<b>38'174'584</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Emmenbrücke, Birkenhof per 1. November 2006 (Landkauf)

Verkäufe: Keine

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Buchwert 2006 CHF	Verkehrswert 2006 CHF	Buchwert 2005 CHF	Verkehrswert 2005 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)	151'885'918.65	157'619'000.00	152'392'716.65	156'338'000.00
<b>Total Grundstücke</b>	<b>151'885'918.65</b>	<b>157'619'000.00</b>	<b>152'392'716.65</b>	<b>156'338'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	11'774.30	11'774.30	319'468.25	319'468.25
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00	106'517.00	106'517.00
Übrige Aktiven	752'745.69	752'745.69	644'573.93	644'573.93
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>152'756'955.64</b>	<b>158'490'036.99</b>	<b>153'463'275.83</b>	<b>157'408'559.18</b>

**Passiven**

Hypothekarschulden	8'800'000.00	8'800'000.00	15'900'000.00	15'900'000.00
Übrige Passiven	319'929.70	319'929.70	606'257.35	606'257.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'800'000.00	0.00	1'900'000.00	0.00
Delkredere	150'000.00	0.00	150'000.00	0.00
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>141'687'025.94</b>	<b>149'370'107.29</b>	<b>134'907'018.48</b>	<b>140'902'301.83</b>
Geschätzte Liquidationssteuern		3'625'000.00		3'444'000.00
<b>Nettovermögen</b>		<b>145'745'107.29</b>		<b>137'458'301.83</b>

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

Stand 1.1.	124'331	119'331
Veränderungen im Berichtsjahr	6'000	5'000
Stand 31.12.	130'331	124'331

<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'118.27</b>	<b>1'105.58</b>
Ausschüttung	54.00	52.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'064.27</b>	<b>1'053.58</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	1'800'000.00	1'900'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

**Veränderung des Nettovermögens**

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	137'458'301.83	131'143'069.70
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	- 6'465'212.00	- 5'727'888.00
Zeichnungen	6'321'480.00	5'254'950.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	6'923'739.46	6'426'889.13
Veränderung der Liquidationssteuern	- 181'000.00	- 219'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	- 100'000.00	200'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	1'787'798.00	380'281.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	145'745'107.29	137'458'301.83

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

	2006	2005
	CHF	CHF
<b>Erträge</b>		
Mietzinseinnahmen	8'660'568.00	8'746'597.60
Aktivzinsen	16'235.90	499.85
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	162'000.00	184'150.00
Sonstige Erträge	32'520.00	35'374.80
	<b>8'871'323.90</b>	<b>8'966'622.25</b>
<b>Aufwendungen</b>		
Hypothekarzinsen	298'401.35	373'674.55
Sonstige Passivzinsen	177.15	27'282.70
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	561'550.44	567'706.52
Ausserordentlicher Unterhalt	152'183.50	13'382.20
Erneuerungsaufwand	0.00	592'337.90
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	476'439.84	456'870.15
Steuern und Abgaben	91'273.20	73'861.23
Verwaltungsaufwand	437'969.91	436'750.52
Schätzungs- und Revisionsaufwand	29'589.05	30'862.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	200'000.00
Entnahme	- 100'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag</b>	<b>6'923'739.46</b>	<b>6'193'894.13</b>
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	0.00	232'995.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
<b>Gesamterfolg</b>	<b>6'923'739.46</b>	<b>6'426'889.13</b>
<b>Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres inkl. Kapitalgewinn Verkauf PMAG-Aktien	6'923'739.46	6'426'889.13
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	123'815.63	162'138.50
<b>Zur Verteilung verfügbarer Erfolg</b>	<b>7'047'555.09</b>	<b>6'589'027.63</b>
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	- 7'037'874.00	- 6'465'212.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	<b>9'681.09</b>	<b>123'815.63</b>

			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							2	1'569	4'265'171	3'971'000	5'227'000	255'877
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'640'000	9'093'000	7'719'000	561'731
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	14'627'000	10'950'000	402'683
	<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'592'410	16'047'000	10'320'000	608'226
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'860'499	8'528'000	10'270'000	736'420
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'190'000	8'316'000	15'360'000	764'132
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'486'310	17'366'000	21'220'000	1'169'268
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'811'000	15'085'000	13'900'000	955'618
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'134	4'373'000	5'244'000	314'694
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	37'600'000	22'242'000	40'780'000	1'968'718
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	13'689'395	8'299'000	9'717'000	597'710
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	2'382'900	6'912'000	325'492
	<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>6</b>	<b>27'466</b>	<b>151'885'919</b>	<b>130'329'900</b>	<b>157'619'000</b>	<b>8'660'568</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 Proreal	<b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Angefangene Bauten</b>											<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
	<b>Fertige Bauten</b>											<b>151'885'919</b>	<b>130'329'900</b>	<b>157'619'000</b>	<b>8'660'568</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>151'885'919</b>	<b>130'329'900</b>	<b>157'619'000</b>	<b>8'660'568</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 2006.

#### **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 2006).

#### **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 2006 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2006 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 65 Liegenschaften auf CHF 651'308'200.– geschätzt, was einer Zunahme von rund 2.9% entspricht (Total 2005, 64 Liegenschaften: CHF 633'045'500.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 wurde eine Liegenschaft im Bau («Birkenhof», Emmenbrücke) neu erworben. Die Fertigstellung ist auf Mitte 2008 geplant. Die aufgelaufenen Kosten sind als «at cost» mit CHF 4'031'000.– eingerechnet. Es wurde in der Berichtsperiode keine Liegenschaft verkauft. Die zwei im Jahr 2006 fertig erstellten Liegenschaften Siewerdstrasse 10, 12, 14, Zürich und «Schlüsselgarten»/Winkel 3, 4, 5, Altdorf, sind erstmals nach Fertigstellung mit insgesamt CHF 29'330'000.– bewertet worden.

Von den 62 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 20 Liegenschaften abgewertet und 42 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2005) eine leichte Aufwertung um total 0.63% oder +CHF 3'975'700.– statt.

Die Neu beurteilung der Mietzinspotenziale, Leerstände und die zukünftigen Kosten belasten die Wertentwicklung mit rund –1.72%. Durch die anhaltende Nachfrage nach Renditeobjekten konnte die Nettodiskontierung von durchschnittlich 4.9% auf 4.8% gesenkt werden. Die tiefere Diskontierung ist für +2.35% der Wertentwicklung verantwortlich.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2006 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2006 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 12 Liegenschaften auf CHF 157'619'000.– geschätzt (Bestand 2005, 12 Liegenschaften: CHF 156'338'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2006 bis 31. Dezember 2006 fanden keine Zu- oder Verkäufe von Liegenschaften statt.

Von den 12 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 6 Liegenschaften abgewertet und 6 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2005) eine Aufwertung von 0.82% oder CHF 1'281'000.– statt. Die Wertentwicklung wurde mit einer leichten Anpassung der Nettodiskontierung von 5.0% auf 4.9% infolge der grossen Nachfrage von gut gelegenen Renditeobjekten positiv beeinflusst (+1.67%).

Die Neu beurteilung der Mietzinspotenziale, Leerstände und die zukünftigen Kosten belasten die Wertentwicklung mit rund –0.85%.

Zürich, den 22. Dezember 2006

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 2006 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 AG

Kurt Stocker  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*  
*Leitender Revisor*

Matthias Lauffer  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

St. Gallen, 20. März 2007

**Anlagegruppe Casareal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung  in CHF	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr  in CHF	Ausschüttungs- rendite  in %	Anlage- rendite  in %
1995	310'183	953.55	52.50	5.5 <sup>1)</sup>	5.7 <sup>1)</sup>
1996	309'329	935.20	54.00	5.7 <sup>1)</sup>	3.7 <sup>1)</sup>
1997	350'678	920.00	52.50	5.6 <sup>1)</sup>	4.0 <sup>1)</sup>
1998	407'538	927.20	49.00	5.3 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>
1999	454'338	934.85	48.50	5.2 <sup>1)</sup>	6.1 <sup>1)</sup>
2000	429'217	935.26	47.50	5.1 <sup>1)</sup>	5.1 <sup>1)</sup>
2001	433'365	937.14	48.00	5.1 <sup>1)</sup>	5.3 <sup>1)</sup>
2002	482'537	932.14	49.00	5.2 <sup>1)</sup>	4.7 <sup>1)</sup>
2003	547'537	910.52	49.00	5.3 <sup>1)</sup>	2.9 <sup>1)</sup>
2004	560'037	913.10	46.00	5.1 <sup>1)</sup>	5.3 <sup>1)</sup>
2005	575'037	916.35	44.00	4.8 <sup>1)</sup>	5.2 <sup>1)</sup>
2006 <sup>2)</sup>	585'037	921.81	46.00	4.78 <sup>2)</sup>	5.81 <sup>2)</sup>

**Anlagegruppe Proreal**

		1'000.00			
1999		1'000.00			
2000	40'484	1'035.93	52.50	5.3 <sup>1)</sup>	8.8 <sup>1)</sup>
2001	57'122	1'043.98	53.00	5.1 <sup>1)</sup>	5.9 <sup>1)</sup>
2002	73'131	1'069.74	53.00	5.1 <sup>1)</sup>	7.5 <sup>1)</sup>
2003	95'331	1'047.94	48.00	4.5 <sup>1)</sup>	2.4 <sup>1)</sup>
2004	119'331	1'050.99	48.00	4.6 <sup>1)</sup>	4.9 <sup>1)</sup>
2005	124'331	1'053.58	52.00	4.9 <sup>1)</sup>	5.2 <sup>1)</sup>
2006 <sup>2)</sup>	130'331	1'064.27	54.00	4.88 <sup>2)</sup>	6.28 <sup>2)</sup>

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

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2006 nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).