

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2007

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

**Geschäftsbericht per 31. Dezember 2007**

**Geschäftsführung**

**Pensimo Management AG**

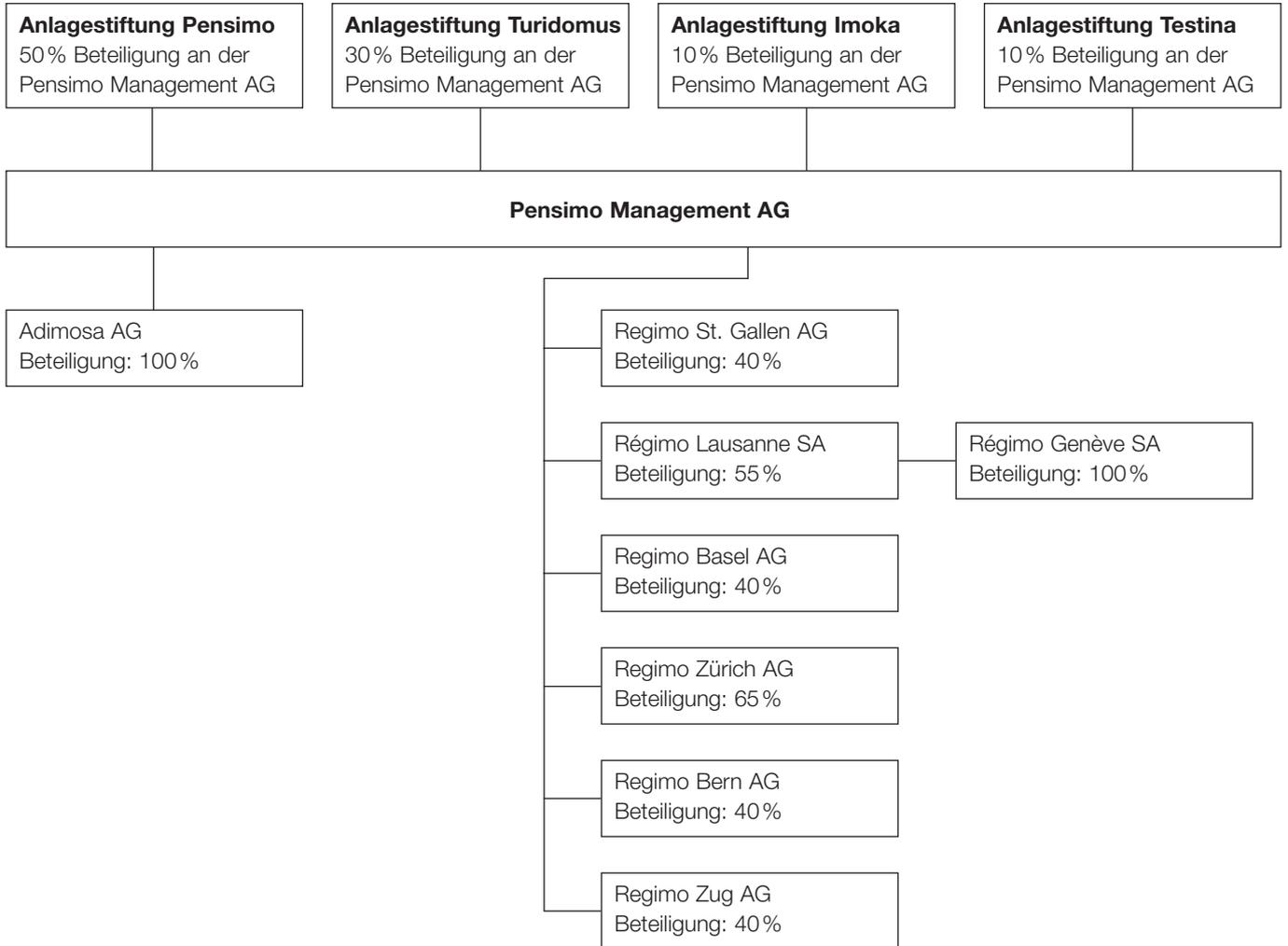
**Pensimo Management AG**

Obstgartenstrasse 19  
Postfach 246, CH-8042 Zürich  
Telefon +41 (0)43 255 21 00  
Telefax +41 (0)43 255 21 01  
welcome@pensimo.ch  
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an den Anlagegruppen (31.12.2007)	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 2007 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 2007 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2007	27

Stiftungsrat	<b>Dr. Reto Mengiardi</b> , Präsident, Chur <b>Dr. G. Felix Grisard</b> , Riehen <b>Christoph Haller</b> , Zürich <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>Hans-Peter Schwab</b> , Biel <b>Hermann Suter</b> , Zürich
Geschäftsführung	<b>Pensimo Management AG</b> , Zürich
Mandatsleiter	<b>Daniel Schürmann</b> , Meilen
Schätzungsexperten	<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	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'266	994
Pensionskasse der Fixit AG	6'096	799
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	105'532	12'874
Holcim Pension Fund	96'629	15'964
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'413	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'281	–
Pensionskasse Vigier	27'778	2'813
HIAG Pensionskasse	36'655	1'822
Leica Pensionskasse	44'911	5'880
Pensionskasse der BBH BauBedarf-Gruppe	9'152	1'365
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'762	–
Pensionskasse Stadt Zürich	65'671	15'263
Luzerner Pensionskasse	11'380	–
GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge	21'488	–
Vorsorgestiftung für das Personal der Coutts Bank (Schweiz) AG	14'316	3'884
Pensionskasse Post	–	50'000
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	56'666	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'343	4'500
<b>Total</b>	<b>581'997</b>	<b>123'631</b>

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVW 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.

<b>Allgemeine Bemerkungen</b>	Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BVW 2 bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
<b>Retrozessionen</b>	Unter Bezugnahme auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde stellen wir mit Bezug auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen (BGE 132 III 460 vom 22.3.2006) – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – Folgendes fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.
<b>Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung</b>	Die Mitglieder der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen) haben sich auf eine Mindestgliederung der Bilanzen und der Erfolgsrechnungen für alle Anlagestiftungen mit Immobilien-Anlagegruppen verständigt. Die wesentlichsten Änderungen bestehen in einer neuen Darstellung der Verwendung des Erfolgs, im Ausweis der realisierten und nicht realisierten Kapitalgewinne und -verluste sowie im Verzicht auf die für die Ermittlung der Inventarwerte nicht relevanten Buchwerte in der Vermögensrechnung. Im Weiteren wird auf die früher in den Bilanzen zu Buchwerten geführten Konti «Rückstellungen für künftige Reparaturen (baulicher Unterhalt)» verzichtet. Diese Rückstellungen werden inskünftig als Gewinnvorträge behandelt.
<b>Honorare, Provisionen, Kommissionen</b>	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 2007 auf 0.9% der Soll-Netto-Mietzinsen pro Jahr.

## Eckdaten

	31.12.2007	31.12.2006
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	565'237'594.12	566'203'769.35
Anzahl Ansprüche	581'997	585'037
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	926.20	921.81
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	46.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	139'267'497.46	145'745'107.29
Anzahl Ansprüche	123'631	130'331
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'075.48	1'064.27
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	51.00	54.00

## Kennzahlen

	2007	2006
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	2.66 %	3.17 %
Fremdfinanzierungsquote	14.06 %	11.59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	71.74 %	74.36 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.37 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.31 %	4.73 %
Ausschüttungsrendite	4.65 %	4.78 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.40 %	100.54 %
Anlagerendite	5.23 %	5.81 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	7.81 %	11.03 %
Fremdfinanzierungsquote	10.59 %	5.58 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	77.17 %	80.26 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.28 %	0.30 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.82 %	4.75 %
Ausschüttungsrendite	4.56 %	4.88 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	97.90 %	103.14 %
Anlagerendite	5.51 %	6.28 %

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 2007 kann wie folgt beschrieben werden:

Neubau Emmenbrücke, «Birkenhof»	10'769'000
Neubau Altdorf, «Schlüsselgarten»/Schützengasse 7a	183'900
Erneuerung Buchs, Brunnenstrasse 19	2'103'200
Erneuerung Zürich, Forchstrasse 158	1'752'000
Total Investitionen 2007 in CHF	14'807'100
Verkauf Basel, Rittergasse 33	2'550'000
Verkauf St. Gallen, Achslengut (Landteil)	9'000
Total Desinvestitionen 2007 in CHF	2'559'000

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2007 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 665'509'200.00 (Vorjahr CHF 651'308'200.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.6% (Vorjahr 4.6%) und 5.1% (Vorjahr 5.1%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.8% (Vorjahr 4.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2007 auf CHF 926.20 (Vorjahr CHF 921.81) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2007 erfolgte eine Emission von 10'000 Ansprüchen zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger. Die Pensionskasse Thurgau gab per 31. Juli 2007 ihre 13'040 Ansprüche zurück. Insgesamt reduzierten sich dadurch die eigenen Mittel um CHF 2'802'302.40. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

## Erfolgsrechnung

## Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen nahm im Geschäftsjahr um 2.8% auf CHF 40'549'594.78 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 2.66% (Mietzinsausfall von CHF 1'078'324.70) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 3.17% (Mietzinsausfall von CHF 1'251'415.45) im Vorjahr. Die Zunahme der Soll-Netto-Mietzinsen ist sowohl auf Investitionen in Bestandesliegenschaften als auch auf neue Mietvertrags-Abschlüsse auf höherem Niveau zurückzuführen. Insbesondere die gute Vermietung der im Vorjahr in Betrieb genommenen Liegenschaften, Altdorf, «Schlüsselgarten»/Winkel 3, 4, 5, und Zürich, Siewerdstrasse 10, 12, 14, führte zu einem Rückgang der Mietzinsausfallrate um 0.5%.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 375'370.02 auf CHF 2'686'855.42 gestiegen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'802'156.25 (Vorjahr CHF 3'694'715.78) und machte somit 9.63% (Vorjahr 9.68%) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 2'526'695.25 (Vorjahr CHF 1'302'389.80) bzw. 6.40% (Vorjahr 3.41%) des Liegenschaftenertrages aufgewendet.

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 Emmenbrücke, «Birkenhof»	20'950'000	14'800'000	6'150'000
Erneuerung Bern, Thunstrasse 32, 34, 36	650'000	2'200	647'800
Total Verpflichtungen per 31.12.2007 in CHF	21'600'000	14'802'200	6'797'800

## Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

## Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2007 beträgt CHF 26'084'331.17. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 583'022.51), den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 1'162'598.00) und der Übertragung der Rückstellung für künftige Reparaturen (CHF 5'800'300.00) steht ein Betrag von CHF 33'630'251.68 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.00 (Vorjahr CHF 46.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.65% (Vorjahr 4.78%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.23% (Vorjahr 5.81%).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2007 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Baden, Theaterplatz 4	276'300
Ausbau Zürich, Hohlstrasse 614	572'800
Total Investitionen 2007 in CHF	849'100
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2007 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2007 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 159'617'000.00 (Vorjahr CHF 157'619'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.6% (Vorjahr 4.7%) und 5.1% (Vorjahr 5.2%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz 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 2007 auf CHF 1'075.48 (Vorjahr CHF 1'064.27) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Die Pensionskasse Thurgau gab per 31. Juli 2007 ihre 6'700 Ansprüche zurück, was zu einem Rückgang der eigenen Mittel von CHF 7'130'609.00 führte.

Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen beträgt CHF 9'677'421.75 und reduzierte sich wegen Mietzinsanpassungen bei neuen Vertragsabschlüssen und Anpassungen der Soll-Mieten auf freistehenden Flächen gegenüber dem Vorjahr um 0.6%.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 7.81% des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 11.03% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall von CHF 755'643.00 (Vorjahr CHF 1'073'544.00) stammt im Wesentlichen von den Liegenschaften Zürich, Hohlstrasse 614, und Basel, Holbeinstrasse 75.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 18'167.90 auf CHF 316'569.25 gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 430'444.35 (Vorjahr CHF 561'550.44) und machte somit 4.82% (Vorjahr 6.48%) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 529'265.80 (Vorjahr CHF 152'183.50) bzw. 5.93% (Vorjahr 1.76%) des Liegenschaftenertrages aufgewendet.

**Verpflichtungen  
der Anlagegruppe**

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 15, 19	1'370'000	56'000	1'314'000
Erneuerung Basel, St. Jakobsstrasse 7	280'000	16'900	263'100
Total Verpflichtungen per 31.12.2007 in CHF	1'650'000	72'900	1'577'100

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2007 beträgt CHF 6'440'701.87. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 9'681.09), dem Übertrag der Rückstellung für künftige Reparaturen (CHF 1'800'000.00) sowie dem Delkredere (CHF 150'000.00) steht ein Betrag von CHF 8'400'382.96 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 51.00 (Vorjahr CHF 54.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.56% (Vorjahr 4.88%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.51% (Vorjahr 6.28%).

**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 2007 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2007 sei zuzustimmen.

Zürich, 4. März 2008

**Anlagestiftung Pensimo**

**Dr. Reto Mengiardi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2007 CHF	Marktwert 2006 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	14'800'000.00	4'031'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	650'709'200.00	647'277'200.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>665'509'200.00</b>	<b>651'308'200.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	100'768.23	346'295.95
Rechnungsabgrenzungen	0.00	150'000.00
Kurzfristige Forderungen	1'018'552.52	1'485'009.83
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	6'544'513.00	657'957.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>676'323'033.75</b>	<b>657'097'462.78</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	93'600'000.00	75'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	210'397.60	310'114.45
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'976'042.03	855'578.98
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>579'536'594.12</b>	<b>580'431'769.35</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	14'299'000.00	14'228'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>565'237'594.12</b>	<b>566'203'769.35</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	585'037	575'037
Veränderungen im Berichtsjahr	-3'040	10'000
Stand 31.12.	581'997	585'037
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>971.20</b>	<b>967.81</b>
Ausschüttung	45.00	46.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>926.20</b>	<b>921.81</b>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	14'259'617.55	14'259'617.55
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	5'800'300.00	5'800'300.00
./.. Übertrag in Gewinnvortrag	-5'800'300.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	566'203'769.35	552'236'859.62
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-26'911'702.00	-25'301'628.00
Zeichnungen	9'218'100.00	9'163'500.00
Rücknahmen	-12'020'402.40	0.00
Gesamterfolg	28'747'829.17	30'105'037.73
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	565'237'594.12	566'203'769.35

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2007 CHF	2006 CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>39'471'270.08</b>	<b>38'174'583.60</b>
Soll-Mietertrag	40'549'594.78	39'425'999.05
./. Ertragsausfälle	-1'078'324.70	-1'251'415.45
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>6'328'851.50</b>	<b>4'997'105.58</b>
Instandhaltung	3'802'156.25	3'694'715.78
Instandsetzung	2'526'695.25	1'302'389.80
Rücklage Unterhalt	0.00	0.00
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>3'854'069.33</b>	<b>3'772'828.12</b>
Ver- und Entsorgungskosten	374'302.80	363'910.80
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	475'248.73	523'018.82
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	504'819.15	411'082.95
Verwaltungshonorare	1'758'358.90	1'709'736.35
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	368'995.00	412'211.65
Steuern und Abgaben	372'344.75	352'867.55
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>29'288'349.25</b>	<b>29'404'649.90</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>687'633.62</b>	<b>591'725.40</b>
Aktivzinsen	127'882.97	107'686.50
Aktiviert Bauzinsen	300'887.20	455'648.80
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	258'863.45	28'390.10
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>3'098'299.60</b>	<b>2'724'846.40</b>
Hypothekarzinsen	2'686'855.42	2'311'485.40
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	875.18	2'792.00
Baurechtszinsaufwand	410'569.00	410'569.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>676'052.10</b>	<b>733'391.17</b>
Vergütung Geschäftsführung	392'682.30	381'801.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	106'950.40	112'678.65
Übriger Verwaltungsaufwand	176'419.40	238'910.72
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-117'300.00</b>	<b>230'000.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	225'000.00	230'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	-342'300.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>26'084'331.17</b>	<b>26'768'137.73</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'162'598.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'162'598.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>27'246'929.17</b>	<b>26'768'137.73</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'500'900.00</b>	<b>3'336'900.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'571'900.00	4'135'900.00
Veränderung latente Steuern	-71'000.00	-799'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>28'747'829.17</b>	<b>30'105'037.73</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	26'084'331.17	26'768'137.73
Vortrag des Vorjahres	583'022.51	726'586.78
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	1'162'598.00	0.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	5'800'300.00	0.00
Vortrag	7'545'920.51	726'586.78
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	33'630'251.68	27'494'724.51
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	26'189'865.00	26'911'702.00
Vortrag auf neue Rechnung	7'440'386.68	583'022.51

## 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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'040'000	3'692'000	2'601'000	160'344
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	25'659'100	27'630'000	1'639'262
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	24'079'000	20'940'000	1'492'791
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	11'720'000	14'700'000	869'083
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	2'396'000	2'601'000	163'434
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	1'950'100	2'678'000	2'210'000	145'691
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'173'000	6'097'000	339'372
Basel	St.-Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			2'285'000	5'535'000	4'101'000	271'512
Basel	St.-Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	14'144'000	20'720'000	1'072'185
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'494		9	6			3			1'860'000	2'258'700	2'517'000	154'208
Bern	Dornigasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'732'300	3'130'000	206'583
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55			1'612'810	1'882'300	1'231'000	69'629
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'770'000	11'562'500	9'361'000	513'477
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'043'600	1'972'000	115'520
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'124'000	495'200	34'272
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	7'607'000	6'243'000	390'268
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		5'240'000	10'277'000	8'384'000	555'352
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	14'576'000	12'050'000	757'765
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			8'120'000	14'656'000	12'060'000	800'861
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'270'755	6'047'000	432'441
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'847'000	13'727'800	9'099'000	639'916
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	13'905'200	16'560'000	938'110
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	9'915'447	13'390'000	740'095
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	3'690'000	6'257'000	321'582
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	7'551'000	7'025'000	434'924
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678	25'061'000	20'941'000	17'600'000	1'163'357
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	12'871'000	16'840'000	968'495
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	2'976'000	2'800'000	168'637
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'137'000	3'644'000	236'789
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'332'500	2'545'000	149'112
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	3'853'000	3'387'000	195'905
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'891'645	2'925'000	183'076
<b>Zwischentotal</b>		<b>132'927</b>	<b>67</b>	<b>179</b>	<b>481</b>	<b>318</b>	<b>39</b>	<b>1'058</b>	<b>158</b>	<b>4'399</b>	<b>240'556'662</b>	<b>271'857'847</b>	<b>267'162'200</b>	<b>16'391'701</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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Zwischentotal</b>		<b>132'927</b>	<b>67</b>	<b>179</b>	<b>481</b>	<b>318</b>	<b>39</b>	<b>1'058</b>	<b>158</b>	<b>4'399</b>	<b>240'556'662</b>	<b>271'857'847</b>	<b>267'162'200</b>	<b>16'391'701</b>
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'261'180	60'288'000	46'370'000	3'535'392
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		9'040'212	12'370'000	10'030'000	705'945
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	9'177'000	10'560'000	653'925
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'429'000	13'830'000	830'328
<b>Olten</b>	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	7'643'750	5'691'000	323'078
<b>Pully</b>	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	24'898'167	29'610'000	1'732'494
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'330'000	9'355'000	603'023
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	11'554'100	16'190'000	960'712
<b>Solothurn</b>	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	28'889'500	24'880'000	1'484'752
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	13'759'000	10'500'000	705'508
<b>Spiez</b>	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'689'000	2'401'000	145'281
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'450'000	8'469'000	509'087
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	14'070'000	832'862
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	14'343'000	16'070'000	930'996
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	3'885'000	4'367'000	255'186
<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	18'206'500	19'000'000	1'093'612
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	7'533'300	10'140'000	572'242
<b>Wettingen</b>	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	6'305'000	7'076'000	432'959
<b>Wettswil</b>	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	27'430'000	28'960'000	1'529'744
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	13'825'000	22'450'000	1'185'327
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	14'878'400	16'840'000	993'776
<b>Zürich</b>	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'246'200	2'712'000	178'932
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'043'500	2'626'000	146'063
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	4'007'400	5'800'000	311'040
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	5'784'200	5'712'000	313'344
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'320'000	5'136'000	290'866
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'336'200	3'191'000	168'537
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	3'524'100	3'933'000	211'788
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'792'000	8'381'000	9'304'000	478'405
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'449'000	3'364'000	160'106
<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'800'000	7'952'000	14'910'000	804'260
<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>9'145</b>	<b>593'937'391</b>	<b>633'387'164</b>	<b>650'709'200</b>	<b>39'471'270</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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	<b>Emmenbrücke</b>	Birkenhof										14'800'000	0	14'800'000	0
	<b>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>										<b>14'800'000</b>	<b>0</b>	<b>14'800'000</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>											14'800'000	0	14'800'000	0
	<b>Fertige Bauten</b>											593'937'391	633'387'164	650'709'200	39'471'270
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>608'737'391</b>	<b>633'387'164</b>	<b>665'509'200</b>	<b>39'471'270</b>

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: St. Gallen Achslengut, Kublystrasse per 19. Februar 2007 (Verkauf Landanteil)  
Basel, Rittergasse 33 per 1. Juli 2007

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2007 CHF	Marktwert 2006 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	159'617'000.00	157'619'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>159'617'000.00</b>	<b>157'619'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	161'409.55	11'774.30
Rechnungsabgrenzungen	0.00	3'210.00
Kurzfristige Forderungen	541'852.81	749'535.69
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>160'426'779.36</b>	<b>158'490'036.99</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	16'900'000.00	8'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	59'978.80	58'300.00
Kurzfristige Verbindlichkeiten	358'303.10	261'629.70
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>143'108'497.46</b>	<b>149'370'107.29</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	3'841'000.00	3'625'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>139'267'497.46</b>	<b>145'745'107.29</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	130'331	124'331
Veränderungen im Berichtsjahr	-6'700	6'000
Stand 31.12.	123'631	130'331
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'126.48</b>	<b>1'118.27</b>
Ausschüttung	51.00	54.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'075.48</b>	<b>1'064.27</b>
<b>Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen</b>		
Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	8'263'872.95	8'263'872.95
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'800'000.00	1'800'000.00
./. Übertrag in Gewinnvortrag	-1'800'000.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	145'745'107.29	137'458'301.83
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'037'874.00	-6'465'212.00
Zeichnungen	0.00	6'321'480.00
Rücknahmen	-7'130'609.00	0.00
Gesamterfolg	7'690'873.17	8'530'537.46
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	-100'000.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	139'267'497.46	145'745'107.29

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2007	2006
	CHF	CHF
<b>Liegenschaftenertrag</b>	<b>8'921'778.75</b>	<b>8'660'568.00</b>
Soll-Mietertrag	9'677'421.75	9'734'112.00
./. Ertragsausfälle	-755'643.00	-1'073'544.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	0.00	0.00
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>959'710.15</b>	<b>613'733.94</b>
Instandhaltung	430'444.35	561'550.44
Instandsetzung	529'265.80	152'183.50
Rücklage Unterhalt	0.00	-100'000.00
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>946'144.72</b>	<b>847'656.64</b>
Ver- und Entsorgungskosten	93'392.60	59'330.85
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	68'716.27	193'377.59
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	108'907.55	91'952.95
Verwaltungshonorare	294'468.35	279'943.60
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	301'338.30	131'778.45
Steuern und Abgaben	79'321.65	91'273.20
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>7'015'923.88</b>	<b>7'199'177.42</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>109'753.60</b>	<b>48'755.90</b>
Aktivzinsen	9'609.80	6'886.55
Aktivierte Bauzinsen	466.30	9'349.35
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	99'677.50	32'520.00
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>316'666.25</b>	<b>298'578.50</b>
Hypothekarzinsen	316'569.25	298'401.35
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	97.00	177.15
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>157'259.36</b>	<b>187'615.36</b>
Vergütung Geschäftsführung	93'716.15	94'265.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	23'156.00	29'589.05
Übriger Verwaltungsaufwand	40'387.21	63'761.16
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>-211'050.00</b>	<b>162'000.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	162'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	211'050.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>6'440'701.87</b>	<b>6'923'739.46</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>6'440'701.87</b>	<b>6'923'739.46</b>
<b>Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'250'171.30</b>	<b>1'606'798.00</b>
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'466'171.30	1'787'798.00
Veränderung latente Steuern	-216'000.00	-181'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>7'690'873.17</b>	<b>8'530'537.46</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'440'701.87	6'923'739.46
Vortrag des Vorjahres	9'681.09	123'815.63
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	1'800'000.00	0.00
Übertrag Delkredere	150'000.00	0.00
Vortrag	<b>1'959'681.09</b>	<b>123'815.63</b>
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	<b>8'400'382.96</b>	<b>7'047'555.09</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	6'305'181.00	7'037'874.00
Vortrag auf neue Rechnung	<b>2'095'201.96</b>	<b>9'681.09</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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	3'843'000	5'973'000	302'934
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'640'000	9'242'000	8'799'000	566'426
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	14'866'000	10'960'000	458'331
	<b>Basel</b>	St.-Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'592'410	16'308'000	10'130'000	612'216
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'860'499	8'864'000	10'370'000	715'234
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'190'000	8'731'800	15'350'000	798'902
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	StWE					1	12		2'321	21'486'310	17'732'000	21'230'000	1'158'680
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'811'000	15'085'000	14'060'000	965'216
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'134	4'373'000	5'242'000	316'257
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'022'000	22'242'000	40'850'000	2'042'469
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	13'689'395	8'299'000	9'698'000	655'728
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	2'856'000	6'955'000	329'386
	<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>152'417'747</b>	<b>132'441'800</b>	<b>159'617'000</b>	<b>8'921'779</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>152'417'747</b>	<b>132'441'800</b>	<b>159'617'000</b>	<b>8'921'779</b>
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>											<b>152'417'747</b>	<b>132'441'800</b>	<b>159'617'000</b>	<b>8'921'779</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 2007.

#### **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 2007).

#### **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 offengelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2007 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2007 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 64 Liegenschaften auf CHF 665'509'200.00 geschätzt, was einer Zunahme von rund 2.18 % entspricht (Total 2006, 65 Liegenschaften: CHF 651'308'200.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 befand sich eine Liegenschaft im Bau («Birkenhof», Emmenbrücke). Die Fertigstellung ist auf Mitte 2008 geplant. Die aufgelaufenen Kosten sind als «at cost» mit CHF 14'800'000.00 (Vorjahr 2006, CHF 4'031'000.00) eingerechnet. Es wurde in der Berichtsperiode eine Liegenschaft in Basel verkauft.

Von den 63 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 30 Liegenschaften abgewertet und 31 Liegenschaften aufgewertet und zwei gleich bewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2006) eine leichte Aufwertung um total 0.85 % oder +CHF 5'480'000.00 statt.

Die Aufwertung begründet sich zu 0.18 % in einer geringfügigen Reduktion der Diskontierung und zu 0.68 % durch erfolgte Sanierungen in der Berichtsperiode. Die höheren Instandsetzungskosten (Wertbeitrag -1.16 %) werden infolge der entsprechend höheren Ertragseinschätzungen (Wertbeitrag +1.17 %) wertmässig relativiert.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2007 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2007 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 12 Liegenschaften auf CHF 159'617'000.00 geschätzt (Bestand 2006, 12 Liegenschaften: CHF 157'619'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2007 fanden keine Zu- oder Verkäufe von Liegenschaften statt.

Von den 12 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 8 Liegenschaften aufgewertet und 4 Liegenschaften abgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2006) eine Aufwertung von 1.27 % oder CHF 1'998'000.00 statt. Die Wertentwicklung wurde mit einer leichten Anpassung der Nettodiskontierung von rund 4.9 % auf 4.8 % infolge der grossen Nachfrage von gut gelegenen Renditeobjekten mit +1.54 % positiv beeinflusst. Die erhöhten Instandsetzungskosten während der nächsten zehn Jahre belasten die Wertentwicklung mit -2.04 %, werden aber durch eine tiefere Beurteilung der Instandhaltungskosten mit einem positiven Wertbeitrag von +1.88 % mehrheitlich kompensiert.

Zürich, den 11. Januar 2008

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 2007 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*

Anton Häfliger  
*dipl. Wirtschaftsprüfer*

St. Gallen, 10. März 2008

**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 <sup>2)</sup>	429'217	935.26	47.50	4.85	5.02
2001	433'365	937.14	48.00	4.87	5.38
2002	482'537	932.14	49.00	4.97	4.83
2003	547'537	910.52	49.00	4.99	3.06
2004	560'037	913.10	46.00	4.81	4.99
2005	575'037	916.35	44.00	4.60	4.94
2006	585'037	921.81	46.00	4.78	5.81
2007	581'997	926.20	45.00	4.65	5.23

**Anlagegruppe Proreal**

1999		1'000.00			
2000 <sup>2)</sup>	40'484	1'035.93	52.50	4.99	14.36
2001	57'122	1'043.98	53.00	4.88	5.90
2002	73'131	1'069.74	53.00	4.84	7.42
2003	95'331	1'047.94	48.00	4.28	2.08
2004	119'331	1'050.99	48.00	4.38	4.86
2005	124'331	1'053.58	52.00	4.71	5.56
2006	130'331	1'064.27	54.00	4.88	6.28
2007	123'631	1'075.48	51.00	4.56	5.51

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

<sup>2)</sup> Die Definition der Kennzahlen richtet sich ab dem Jahr 2000 nach der Fachinformation der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).