

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2008

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2008

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

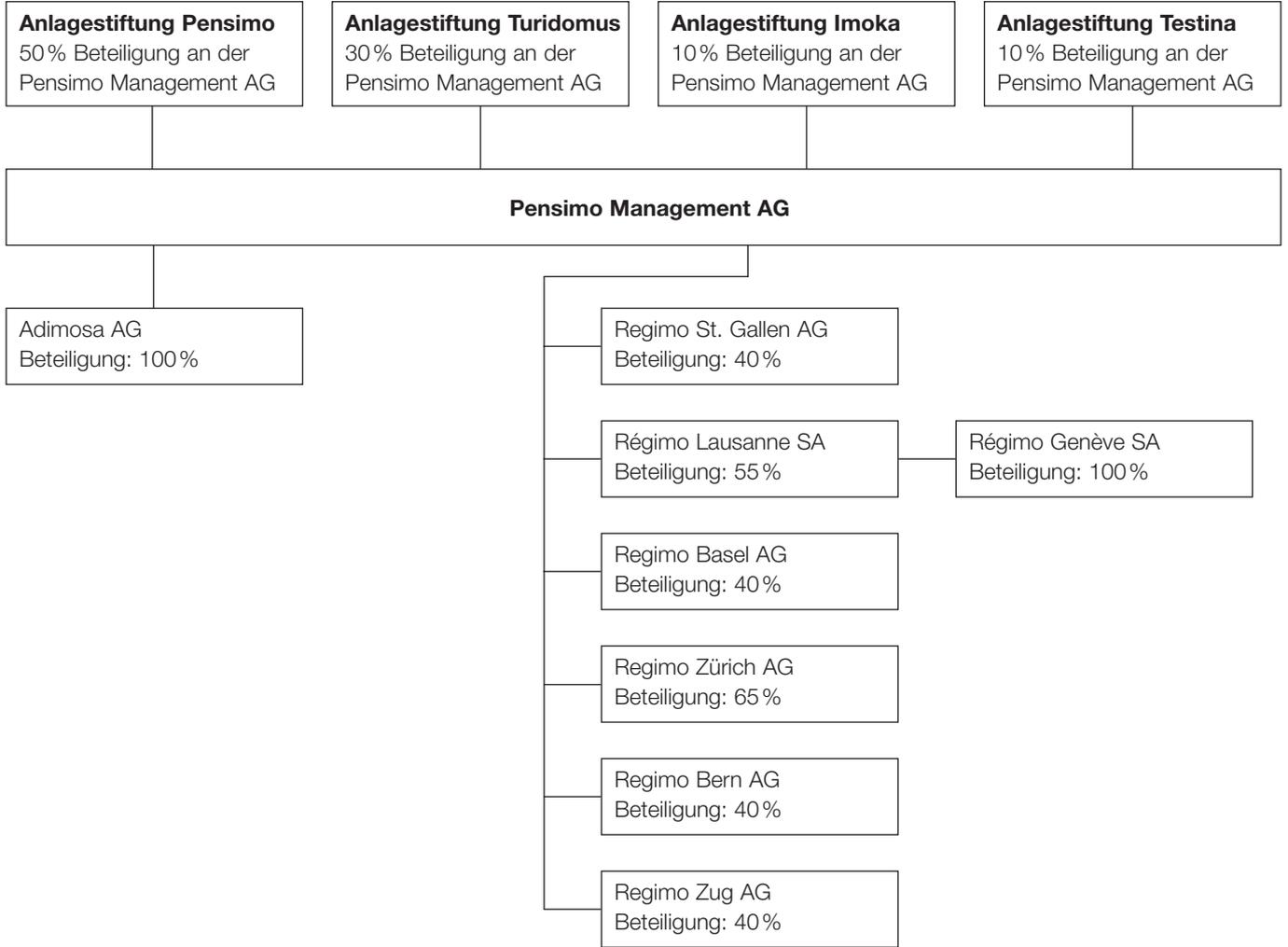
Pensimo Management AG

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 (31.12.2008)	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 2008 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 2008 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2008	27

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Peter De Angelo , Dielsdorf Dr. G. Felix Grisard , Riehen Christoph Haller , Zürich Anders Holte , Reichenburg Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Dr. Sabine Rindisbacher , Horgen Lukas Rohner , Villigen Dr. Paul Schütz , Männedorf Peter Sollberger , Jegenstorf
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Hans-Peter Schwab , Biel Hermann Suter , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG AG , St. Gallen

Beteiligungsstruktur



	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'349	994
Pensionskasse der Fixit AG	6'214	799
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	107'588	12'874
Holcim Pension Fund	98'512	15'964
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'484	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'302	–
Pensionskasse Vigier	28'226	2'813
HIAG Pensionskasse	37'246	1'822
Leica Pensionskasse	45'636	5'880
Pensionskasse der JURA-Holding	9'152	1'365
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'762	–
Pensionskasse Stadt Zürich	66'950	15'263
Luzerner Pensionskasse	11'564	–
GEMINI Sammelstiftung	21'907	–
Pensionskasse der RBS Coutts Bank AG	14'595	3'884
Pensionskasse Post	–	50'000
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	57'770	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'343	4'500
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	36'314	–
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'330	–
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	35'873	–
Total	665'775	123'631

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 als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Allgemeine Bemerkungen	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.
Retrozessionen	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.
Mindestgliederung Bilanz und Erfolgsrechnung	Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
Honorare, Provisionen, Kommissionen	<p>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).</p> <p>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 2008 auf 1.0% der Soll-Netto-Mietzinsen pro Jahr.</p>

Eckdaten

	31.12.2008	31.12.2007
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	649'240'108.64	565'237'594.12
Anzahl Ansprüche	665'775	581'997
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	930.16	926.20
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	139'724'508.74	139'267'497.46
Anzahl Ansprüche	123'631	123'631
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'079.17	1'075.48
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	51.00	51.00

Kennzahlen

	2008	2007
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	2.09 %	2.66 %
Fremdfinanzierungsquote	11.80 %	14.06 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.95 %	71.74 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.38 %	0.37 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	4.58 %	4.31 %
Ausschüttungsrendite	4.63 %	4.65 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.43 %	100.40 %
Anlagerendite	5.27 %	5.23 %
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	6.36 %	7.81 %
Fremdfinanzierungsquote	20.32 %	10.59 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.74 %	77.17 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.30 %	0.28 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	3.96 %	4.82 %
Ausschüttungsrendite	4.53 %	4.56 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	100.49 %	97.90 %
Anlagerendite	5.07 %	5.51 %

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**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2008 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Aarberg, Leimernweg 18, 20	2'672'000
Kauf Adliswil, Zelgstrasse 57	2'106'000
Kauf Birmensdorf, Breitenstrasse 1-7	5'864'000
Kauf Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	2'582'000
Kauf Geroldswil, Bergstrasse 8-22	20'670'000
Kauf Frauenfeld, Oststrasse 8, 8a, 8b	18'390'000
Kauf Widnau, Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'800'000
Kauf Wil, Othmarstrasse 12, 14	4'911'000
Neubau Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	5'429'600
Erneuerung Bern, Thunstrasse 32, 34, 36	681'800
Erneuerung Birsfelden, Gempenstrasse 4	531'800
Erneuerung Birsfelden, Rütthardstrasse 3	4'542'500
Total Investitionen 2008 in CHF	79'180'700
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2008 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2008 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 743'220'800.00 (Vorjahr CHF 665'509'200.00). 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 2008 auf CHF 930.16 (Vorjahr CHF 926.20) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2008 erfolgte eine Emission von 37'905 Ansprüchen im Rahmen einer Vermögensübertragung mit den Vorsorgeeinrichtungen der HG COMMERCIALE. Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger wurde per 30. Juni 2008 eine Emission im Umfang von 10'000 Ansprüchen gezeichnet. Für eine Vermögensübertragung mit der Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank wurden per 1. Juli 2008 35'873 Ansprüche ausgegeben. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 77'428'780.65 zu, welche für die Liegenschaftskäufe sowie 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 10.47 % auf CHF 44'797'093.55 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 2.09 % (Mietzins-Ausfall von CHF 935'340.41) des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 2.66 % (Mietzins-Ausfall von CHF 1'078'324.70) im Vorjahr. Die Zunahme der Soll-Netto-Mietzinsen ist auf die verschiedenen Zukäufe sowie die Inbetriebnahme der Liegenschaft Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d, Mitte 2008 zurückzuführen. Die gute Marktpositionierung sowie die intakte Nachfrage sorgten für einen weiteren Rückgang der Mietzinsausfallrate.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge eines vorübergehend höheren Zinsniveaus um CHF 222'581.38 auf CHF 2'909'436.80 gestiegen.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 3'998'030.69 (Vorjahr CHF 3'802'156.25) und machte somit 9.11 % (Vorjahr 9.63 %) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 3'437'103.15 (Vorjahr CHF 2'526'695.25) bzw. 7.83 % (Vorjahr 6.40 %) des Liegenschaftenertrags 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
Erneuerung Birsfelden, Gempenstrasse 4	6'190'000	531'800	5'658'200
Erneuerung Birsfelden, Rüttihardstrasse 3	6'535'000	4'542'500	1'992'500
Total Verpflichtungen per 31.12.2008 in CHF	12'725'000	5'074'300	7'650'700

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008 beträgt CHF 29'831'215.27. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 7'440'386.68) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 157'603.60) steht ein Betrag von CHF 37'429'205.55 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.00 (Vorjahr CHF 45.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.63 % (Vorjahr 4.65 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.27 % (Vorjahr 5.23 %).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2008 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Bern, Marktgasse 27	18'453'200
Erneuerung Basel, St.-Jakobs-Strasse 7	370'100
Erneuerung Basel, Dufourstrasse 21, 22	226'800
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 19	953'400
Total Investitionen 2008 in CHF	20'003'500
<hr/>	
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2008 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2008 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 179'645'000.00 (Vorjahr CHF 159'617'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.3% (Vorjahr 4.6%) und 5.1% (Vorjahr 5.1%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz 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 2008 auf CHF 1'079.17 (Vorjahr CHF 1'075.48) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Im Berichtsjahr erfolgte keine Ausgabe oder Rücknahme von Ansprüchen an der Anlagegruppe. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Das Total der Soll-Netto-Mietzinsen beträgt CHF 9'856'206.64 und erhöhte sich infolge des Erwerbs der Liegenschaft Bern, Marktgasse 27 gegenüber dem Vorjahr um 1.85%.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 6.36% des Soll-Netto-Mietzinses gegenüber 7.81% im Vorjahr. Der Mietzinsausfall von CHF 627'335.55 (Vorjahr CHF 755'643.00) stammt im Wesentlichen von den Liegenschaften Zürich, Hohlstrasse 614, Basel, Holbeinstrasse 75, und Genf, Rue Richard-Wagner 1.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 186'493.80 auf CHF 503'063.05 gestiegen infolge eines vorübergehend höheren Zinsniveaus sowie des mit fremden Mitteln erfolgten Kaufes der Liegenschaft Bern, Marktgasse 27. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 524'101.35 (Vorjahr CHF 430'444.35) und machte somit 5.66% (Vorjahr 4.82%) des Liegenschaftenertrags aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'078'751.15 (Vorjahr CHF 529'265.80) bzw. 11.65% (Vorjahr 5.93%) des Liegenschaftenertrags aufgewendet. Diese Verdoppelung ist auf die Fassadensanierung der Liegenschaft Zürich, Obstgartenstrasse 19, zurückzuführen.

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 Basel, Dufourstrasse 21, 23	380'000	226'800	153'200
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 15, 19	1'370'000	1'009'500	360'500
Total Verpflichtungen per 31.12.2008 in CHF	1'750'000	1'236'300	513'700

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2008 beträgt CHF 6'274'592.93. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 2'095'201.96) steht ein Betrag von CHF 8'369'794.89 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 51.00 (Vorjahr CHF 51.00) je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.53% (Vorjahr 4.56%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.07% (Vorjahr 5.51%).

Anträge an die Anlegerversammlung

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

1. Die Jahresberichte der Anlagestiftung Pensimo sowie der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2008 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2008 seien zu genehmigen.

Zürich, 5. März 2009

Anlagestiftung Pensimo

Dr. Reto Mengiardi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2008 CHF	Marktwert 2007 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	14'800'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	743'220'800.00	650'709'200.00
Total Immobilien	743'220'800.00	665'509'200.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	488'268.46	100'768.23
Rechnungsabgrenzungen	17'854.70	0.00
Kurzfristige Forderungen	6'061'310.48	1'018'552.52
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	6'544'513.00
Gesamtvermögen	753'596'190.64	676'323'033.75
Passiven		
Hypothekarschulden	87'700'000.00	93'600'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	183'140.60	210'397.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten	847'941.40	2'976'042.03
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	664'865'108.64	579'536'594.12
Geschätzte Liquidationssteuern	15'625'000.00	14'299'000.00
Nettovermögen	649'240'108.64	565'237'594.12
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	581'997	585'037
Veränderungen im Berichtsjahr	83'778	-3'040
Stand 31.12.	665'775	581'997
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	975.16	971.20
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	930.16	926.20
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	5'800'300.00
./. Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-5'800'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	565'237'594.12	566'203'769.35
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-26'189'865.00	-26'911'702.00
Zeichnungen	77'428'780.65	9'218'100.00
Rücknahmen	0.00	-12'020'402.40
Gesamterfolg	32'763'598.87	28'747'829.17
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	649'240'108.64	565'237'594.12

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	43'887'305.74	39'471'270.08
Soll-Mietertrag	44'797'093.55	40'549'594.78
./ Ertragsausfälle	-935'340.41	-1'078'324.70
Übrige Erträge aus Liegenschaften	25'552.60	0.00
Unterhalt Immobilien	7'435'133.84	6'328'851.50
Instandhaltung	3'998'030.69	3'802'156.25
Instandsetzung	3'437'103.15	2'526'695.25
Betriebsaufwand	4'085'897.06	3'854'069.33
Ver- und Entsorgungskosten	397'499.56	374'302.80
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	515'516.33	475'248.73
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	530'720.70	504'819.15
Verwaltungshonorare	1'919'921.70	1'758'358.90
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	331'711.02	368'995.00
Steuern und Abgaben	390'527.75	372'344.75
Operatives Ergebnis	32'366'274.84	29'288'349.25
Sonstige Erträge	592'199.66	687'633.62
Aktivzinsen	90'225.44	127'882.97
Aktivierte Bauzinsen	336'636.60	300'887.20
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	165'337.62	258'863.45
Finanzierungsaufwand	3'336'678.83	3'098'299.60
Hypothekarzinsen	2'909'436.80	2'686'855.42
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	4'391.03	875.18
Baurechtszinsaufwand	422'851.00	410'569.00
Verwaltungsaufwand	822'722.90	676'052.10
Vergütung Geschäftsführung	482'016.75	392'682.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand	110'949.60	106'950.40
Übriger Verwaltungsaufwand	229'756.55	176'419.40
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	1'032'142.50	-117'300.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'032'142.50	225'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-342'300.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'831'215.27	26'084'331.17
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	157'603.60	1'162'598.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	157'603.60	1'162'598.00
Realisierter Erfolg	29'988'818.87	27'246'929.17
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'774'780.00	1'500'900.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'100'780.00	1'571'900.00
Veränderung latente Steuern	-1'326'000.00	-71'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	32'763'598.87	28'747'829.17
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	29'831'215.27	26'084'331.17
Vortrag des Vorjahres	7'440'386.68	583'022.51
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	157'603.60	1'162'598.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	0.00	5'800'300.00
Vortrag	7'597'990.28	7'545'920.51
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	37'429'205.55	33'630'251.68
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	29'959'875.00	26'189'865.00
Vortrag auf neue Rechnung	7'469'330.55	7'440'386.68

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	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	2'808'000	159'892
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	2'514'900	2'697'000	201'313
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	25'659'100	28'000'000	1'701'943
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'653'000	2'136'000	122'949
Allschwil	Baselmattweg 211-221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	24'107'000	20'950'000	1'503'900
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	12'111'600	14'810'000	841'337
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	2'303'000	2'699'000	165'730
Basel	Dauidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	1'950'100	2'800'000	2'332'000	147'498
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'410'000	6'225'000	334'659
Basel	St.-Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			2'285'000	5'788'000	4'102'000	266'637
Basel	St.-Alban-Ring 278-286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	14'790'000	20'950'000	1'164'383
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'494		9	6			3			1'860'000	2'368'600	2'287'000	160'782
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'913'900	3'107'000	209'116
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55			1'612'810	1'973'900	1'224'000	69'001
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	12'125'000	9'065'000	503'847
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'143'000	2'013'000	115'383
Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	4'560		6	12	6		38	6		5'864'000	7'216'800	5'883'000	390'807
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'124'000	474'800	34'272
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	7'607'000	6'410'000	393'736
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		5'240'000	10'277'000	8'384'000	557'672
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	14'576'000	12'360'000	768'478
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			8'120'000	14'656'000	12'060'000	794'568
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'270'800	6'172'000	450'644
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'847'000	14'110'000	9'365'000	691'296
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	13'905'200	16'490'000	954'969
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	9'915'400	13'670'000	755'162
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'582'000	2'481'000	2'623'000	177'616
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	4'345		16	21	28		77		94	20'950'000	18'724'000	21'150'000	380'485
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	3'977'000	6'236'000	330'132
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	7'720'000	6'934'000	436'193
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	14'667'000	18'700'000	520'255
Geroldswil	Bergstrasse 8-22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'107'000	18'477'000	20'570'000	1'220'174
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678	25'061'000	22'569'700	17'350'000	1'188'344
Kriens	Lauerzring 1-7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	13'900'000	16'890'000	978'236
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'137'000	3'589'000	247'364
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'332'500	2'592'000	155'865
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	2'976'000	2'787'000	198'342
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	3'853'000	3'480'000	223'881
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'891'600	3'019'000	190'398
Zwischentotal		159'153	68	227	563	411	48	1'367	166	5'139	313'365'662	343'717'000	342'593'800	19'707'255

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Zwischentotal		159'153	68	227	563	411	48	1'367	166	5'139	313'365'662	343'717'000	342'593'800	19'707'255
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'317'000	62'109'000	47'350'000	3'587'033
Liestal	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		9'040'212	12'370'000	9'362'000	695'254
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	10'145'000	10'660'000	667'429
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'429'000	13'850'000	835'277
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	7'949'500	5'570'000	400'470
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	24'898'200	29'940'000	1'778'436
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'330'000	9'456'000	618'961
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	12'452'700	16'200'000	995'006
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	29'870'600	24'980'000	1'514'528
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	14'309'400	10'080'000	698'636
Spiez	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'819'800	2'453'000	145'304
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	8'622'000	525'074
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	14'100'000	857'288
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	13'660'000	16'290'000	944'273
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	3'885'000	4'354'000	258'836
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a–c, 39 a–c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	83	7		16'697'789	18'207'000	18'300'000	1'111'598
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'196'500	10'320'000	599'598
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	6'695'000	7'081'000	444'133
Wettwil	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	27'430'000	28'880'000	1'576'853
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	6'700'000	11'110'000	308'536
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'475'000	4'995'000	140'248
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	14'900'300	22'610'000	1'207'577
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	16'008'600	17'040'000	1'046'864
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'498'700	2'786'000	190'877
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'202'400	2'531'000	146'397
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	4'316'300	5'734'000	344'405
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'266'200	5'781'000	326'833
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'578'200	5'278'000	296'193
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'517'900	3'388'000	176'920
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	3'798'200	4'033'000	218'121
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'825'000	10'163'000	9'587'000	521'920
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'654'000	3'256'000	168'380
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'680'000	8'570'500	14'650'000	823'300
Total	Fertige Bauten	301'855	144	380	1'148	847	209	2'725	320	10'118	682'348'211	729'683'400	743'220'800	43'877'813

		Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten									0	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										0	0	0	0
	Fertige Bauten										682'348'211	729'683'400	743'220'800	43'877'813
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										682'348'211	729'683'400	743'220'800	43'877'813

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Aarberg, Leimernweg 18, 20	per 1. Januar 2008
	Adliswil, Zelgstrasse 57	per 1. Januar 2008
	Birmensdorf, Breitenstrasse 1-7	per 1. Januar 2008
	Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	per 1. Januar 2008
	Geroldswil, Bergstrasse 8-22	per 1. Januar 2008
	Frauenfeld, Oststrasse 8, 8a, 8b	per 1. Juli 2008
	Widnau, Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	per 1. Juli 2008
	Wil, Othmarstrasse 12, 14	per 1. Juli 2008

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2008 CHF	Marktwert 2007 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	179'645'000.00	159'617'000.00
Total Immobilien	179'645'000.00	159'617'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	282'657.30	161'409.55
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	818'123.34	541'852.81
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
Gesamtvermögen	180'852'297.64	160'426'779.36
Passiven		
Hypothekarschulden	36'500'000.00	16'900'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	51'484.70	59'978.80
Kurzfristige Verbindlichkeiten	880'304.20	358'303.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	143'420'508.74	143'108'497.46
Geschätzte Liquidationssteuern	3'696'000.00	3'841'000.00
Nettovermögen	139'724'508.74	139'267'497.46
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	123'631	130'331
Veränderungen im Berichtsjahr	0	-6'700
Stand 31.12.	123'631	123'631
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'130.17	1'126.48
Ausschüttung	51.00	51.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'079.17	1'075.48
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	1'800'000.00
./. Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-1'800'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'267'497.46	145'745'107.29
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'305'181.00	-7'037'874.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen	0.00	-7'130'609.00
Gesamterfolg	6'762'192.28	7'690'873.17
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	139'724'508.74	139'267'497.46

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2008	2007
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	9'256'524.14	8'921'778.75
Soll-Mietertrag	9'856'206.64	9'677'421.75
./. Ertragsausfälle	-627'335.55	-755'643.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	27'653.05	0.00
Unterhalt Immobilien	1'602'852.50	959'710.15
Instandhaltung	524'101.35	430'444.35
Instandsetzung	1'078'751.15	529'265.80
Betriebsaufwand	923'967.27	946'144.72
Ver- und Entsorgungskosten	98'154.70	93'392.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	50'782.26	68'716.27
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	105'562.35	108'907.55
Verwaltungshonorare	303'693.25	294'468.35
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	270'496.31	301'338.30
Steuern und Abgaben	95'278.40	79'321.65
Operatives Ergebnis	6'729'704.37	7'015'923.88
Sonstige Erträge	249'893.86	109'753.60
Aktivzinsen	4'784.05	9'609.80
Aktivierte Bauzinsen	0.00	466.30
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	245'109.81	99'677.50
Finanzierungsaufwand	503'677.05	316'666.25
Hypothekarzinsen	503'063.05	316'569.25
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	614.00	97.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	201'328.25	157'259.36
Vergütung Geschäftsführung	106'052.75	93'716.15
Schätzungs- und Revisionsaufwand	32'903.20	23'156.00
Übriger Verwaltungsaufwand	62'372.30	40'387.21
Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche	0.00	-211'050.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	-211'050.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'274'592.93	6'440'701.87
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	6'274'592.93	6'440'701.87
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	487'599.35	1'250'171.30
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	342'599.35	1'466'171.30
Veränderung latente Steuern	145'000.00	-216'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	6'762'192.28	7'690'873.17
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	6'274'592.93	6'440'701.87
Vortrag des Vorjahres	2'095'201.96	9'681.09
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Übertrag Rückstellung Unterhalt	0.00	1'800'000.00
Übertrag Delkredere	0.00	150'000.00
Vortrag	2'095'201.96	1'959'681.09
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	8'369'794.89	8'400'382.96
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	6'305'181.00	6'305'181.00
Vortrag auf neue Rechnung	2'064'613.89	2'095'201.96

			Grundstückfläche in m ²	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 ²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	3'843'000	6'163'000	334'431
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'640'000	9'663'000	8'861'000	515'626
	Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	15'720'000	10'850'000	465'762
	Basel	St.-Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'779'000	16'308'000	10'040'000	596'624
	Bern	Marktgasse 27	229								1'175	18'453'238	6'501'600	17'940'000	197'167
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	777								1'889	9'860'500	9'132'000	10'590'000	617'616
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'190'000	8'316'000	15'440'000	819'917
	Zug	Bahnhofstrasse 2	768					1	12		2'321	21'486'310	18'546'000	21'520'000	1'164'339
	Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'811'000	16'258'300	13'980'000	973'857
	Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'100	4'713'100	5'296'000	319'380
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	37'959'000	23'971'900	40'790'000	2'202'171
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'798'000	8'944'500	11'120'000	671'001
	Zürich	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'078'100	7'055'000	378'633
		Total	Fertige Bauten	11'134	1	0	2	1	6	416	6	28'641	172'103'148	144'995'500	179'645'000
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten										0	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis		Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
Proreal		Angefangene Bauten										0	0	0	0
		Fertige Bauten										172'103'148	144'995'500	179'645'000	9'256'524
		Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										172'103'148	144'995'500	179'645'000	9'256'524

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Bern, Marktgasse 27 per 30. September 2008

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 2008.

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 geprüft und 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 2008).

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 2008 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2008 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 72 Liegenschaften auf CHF 743'220'800.00 geschätzt, was einer Zunahme von rund 11.68% entspricht (Total 2007, 64 Liegenschaften: CHF 665'509'200.00).

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 befinden sich zwei Liegenschaften in Birsfelden (Gempenstrasse 4 und Rütthardstrasse 3) in einer umfassenden Sanierung. In Absprache mit dem Mandatsleiter der Anlagestiftung werden die Werte per 31.12.2007 eingefroren und erst nach Fertigstellung per 31.12.2009 wieder aktualisiert.

Es wurden in der Berichtsperiode 8 Liegenschaften mit einem Marktwert per 31.12.2008 von CHF 68'714'000.00 erworben. Im Weiteren wurde die Liegenschaft an der Rüeggisingerstrasse 18 in Emmenbrücke fertig gestellt und erstmals mit einem Marktwert von CHF 21'150'000.00 (2007 at cost CHF 14'800'000.00) bewertet.

Von den 63 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 21 Liegenschaften abgewertet, 38 Liegenschaften aufgewertet und 4 gleich bewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2007) eine leichte Aufwertung um total 0.41% oder +CHF 2'647'600.00 statt.

Die Aufwertung begründet sich im Wesentlichen durch folgende Wertbeiträge: Gesamthaft höhere Ertragsbeurteilungen +1.24%, geringfügig tiefere Diskontierungen +0.08% sowie durch weitere Faktoren +0.14%. Demgegenüber stehen wertmindernde Veränderungen von -1.05% infolge einer höheren Kosteneinschätzung.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2008 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2008 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 13 Liegenschaften auf CHF 179'645'000.00 geschätzt (Bestand 2007, 12 Liegenschaften: CHF 159'617'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2008 bis 31. Dezember 2008 wurde eine Liegenschaft an der Marktgasse 27 in Bern mit einem Marktwert per 31. Dezember 2008 von CHF 17'940'000.00 erworben.

Von den 12 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 8 Liegenschaften aufgewertet und 4 abgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2007) eine Aufwertung von 1.31% oder CHF 2'088'000.00 statt.

Die Wertentwicklung wurde mit einer leichten Anpassung der Nettodiskontierung mit +0.25% positiv beeinflusst. Weitere Wertsteigerungen von +1.89% verzeichnet das Portfolio insgesamt durch näher rückende Ertragspotenziale (Faktor Zeit) und höhere Ertragsbeurteilungen +0.81% sowie weitere Veränderungen von +0.43%. Demgegenüber stehen kostenseitig wertmindernde Veränderungen von -2.07%.

Zürich, den 18. Dezember 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 und Verwendung des Erfolgs der 2 Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5, Seiten 14–19 sowie Seiten 22–23), Geschäftsführung und Vermögensanlage der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen für das am 31. Dezember 2008 abgeschlossene Geschäftsjahr auf ihre Rechtmässigkeit geprüft.

Zudem haben wir geprüft, ob die Marktwertschätzungen der Vermögen und der Abzug für die bei der Liquidation der Anlagegruppen erwachsenden Steuerschulden gesetzes- und marktkonform sind und ob die Angaben über die Schätzungsmethoden und die angewandten Diskontierungssätze sowie die geschätzten Marktwerte der einzelnen Grundstücke richtig dargestellt wurden.

Für die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage 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 Grundsätze des Rechnungswesens, der Rechnungslegung und der Vermögensanlage sowie die wesentlichen Bewertungsentscheide und die Darstellung der Jahresrechnungen als Ganzes. Bei der Prüfung der Geschäftsführung wird beurteilt, ob die reglementarischen Vorschriften betreffend Organisation und Verwaltung sowie die Vorschriften über die Loyalität in der Vermögensverwaltung eingehalten sind. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnungen, Geschäftsführung und Vermögensanlage dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement und den Anlagerichtlinien.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

KPMG AG

Kurt Stocker
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Anton Häfliger
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 10. März 2009

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 ¹⁾	5.7 ¹⁾
1996	309'329	935.20	54.00	5.7 ¹⁾	3.7 ¹⁾
1997	350'678	920.00	52.50	5.6 ¹⁾	4.0 ¹⁾
1998	407'538	927.20	49.00	5.3 ¹⁾	6.1 ¹⁾
1999	454'338	934.85	48.50	5.2 ¹⁾	6.1 ¹⁾
2000 ²⁾	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
2008	665'775	930.16	45.00	4.63	5.27

Anlagegruppe Proreal

1999		1'000.00			
2000 ²⁾	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
2008	123'631	1'079.17	51.00	4.53	5.07

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung.

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