

## Geschäftsbericht 2009

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2009

Geschäftsführung  
Pensimo Management AG

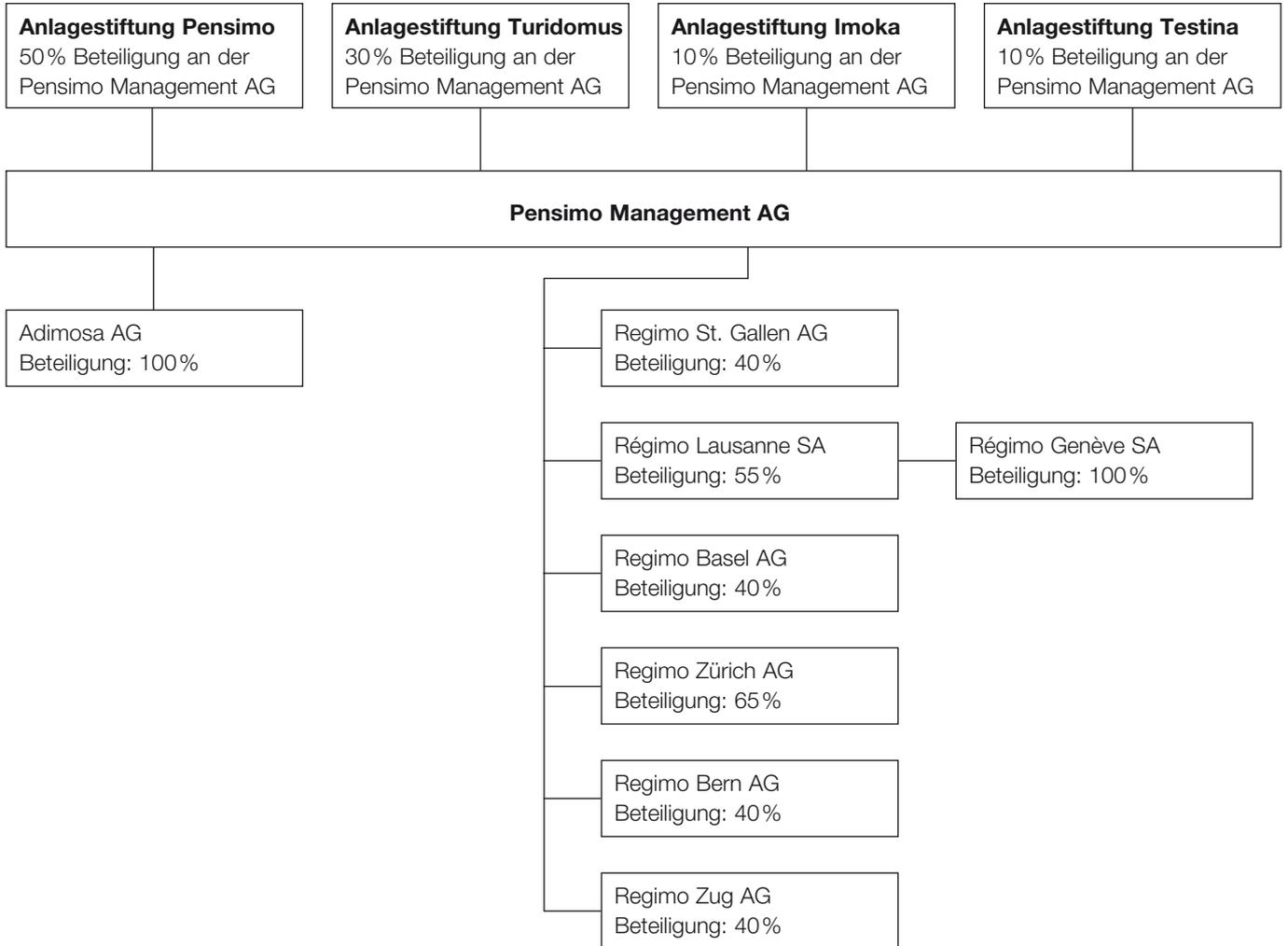
**Pensimo Management AG**

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 (31.12.2009)	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 2009 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 2009 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2009	27

Stiftungsrat	<b>Dr. Reto Mengiardi</b> , Präsident, Chur <b>Peter De Angelo</b> , Dielsdorf <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>Roland Stockmann</b> , Zürich <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	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'431	1'049
Pensionskasse der Fixit AG	6'332	844
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	109'627	13'588
Holcim Pension Fund	100'380	16'850
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'551	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'322	–
Pensionskasse Vigier	28'650	2'950
HIAG Pensionskasse	37'246	1'822
Leica Pensionskasse	46'421	6'206
Pensionskasse der JURA-Holding	9'152	1'365
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'762	–
Pensionskasse Stadt Zürich	68'220	16'110
Luzerner Pensionskasse	11'738	–
GEMINI Sammelstiftung	22'322	–
Pensionskasse der RBS Coutts Bank AG	14'872	4'099
Pensionskasse Post	–	52'775
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	58'866	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'343	4'500
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	36'959	–
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'370	–
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	36'553	–
<b>Total</b>	<b>675'775</b>	<b>129'631</b>

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BWV 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 BWV 2 bzw. von Ziff. 6.9 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.
<b>Retrozessionen</b>	Wir stellen mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und 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 Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).
<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 2009 auf 1.0% des Soll-Mietetrags pro Jahr.

## Eckdaten

	31.12.2009	31.12.2008
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	663'627'860.17	649'240'108.64
Anzahl Ansprüche	675'775	665'775
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	937.02	930.16
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	147'834'778.52	139'724'508.74
Anzahl Ansprüche	129'631	123'631
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'084.43	1'079.17
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	56.00	51.00

## Kennzahlen

	2009	2008
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	1.58 %	2.09 %
Fremdfinanzierungsquote	10.58 %	11.80 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	70.96 %	72.26 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.38 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.34 %	5.40 %
Ausschüttungsrendite	4.61 %	4.63 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	96.97 %	100.43 %
Anlagerendite	5.54 %	5.27 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate)	2.64 %	6.36 %
Fremdfinanzierungsquote	15.54 %	20.32 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	78.87 %	73.23 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.29 %	0.30 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	5.52 %	4.85 %
Ausschüttungsrendite	4.95 %	4.53 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	90.20 %	100.49 %
Anlagerendite	5.65 %	5.07 %

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 2009 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Basel, St. Alban-Ring 185–189	2'043'300
Erneuerung Bern, Thunstrasse 32, 34, 36	60'200
Erneuerung Birsfelden, Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'781'600
Erneuerung Birsfelden, Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	1'582'000
Erneuerung Liestal, Frenkenstrasse 20–28	139'300
Erneuerung Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	322'800
Diverse Investitionen	208'500
Total Investitionen 2009 in CHF	9'137'700
Verkauf Bern, Brünnenstrasse 49, 49a	2'450'000
Total Desinvestitionen 2009 in CHF	2'450'000

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2009 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 754'088'100.00 (Vorjahr CHF 743'220'800.00). 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 2009 auf CHF 937.02 (Vorjahr CHF 930.16) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2009 erfolgte eine Emission von 10'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 9'301'600.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung****Erträge**

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 4.92 % auf CHF 47'003'093.25 zu. Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 1.58 % (Mietzins-Ausfall von CHF 740'299.05) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.09 % im Vorjahr (Mietzins-Ausfall von CHF 935'340.41). Die Zunahme des Soll-Mietertrags ist auf das erste volle Betriebsjahr der Liegenschaft Emmenbrücke, Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d sowie auf Mietzinserhöhungen nach wertvermehrenden Investitionen bei Sanierungen zurückzuführen. Ferner sorgten die gute Marktpositionierung und die intakte Nachfrage für einen weiteren Rückgang der Mietzinsausfallrate.

**Aufwendungen**

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge eines generell tieferen Zinsniveaus um CHF 1'205'913.09 auf CHF 1'703'523.71 gesunken.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4'469'543.50 (Vorjahr CHF 3'998'030.69) und machte somit 9.66 % (Vorjahr 9.11 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'059'983.55 (Vorjahr CHF 3'437'103.15) bzw. 8.77 % (Vorjahr 7.83 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

**Verpflichtungen der Anlagegruppe**

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

	Investitions-	Investiert	Offene Ver-
	beschluss		pflichtungen
Erneuerung Basel, St. Alban-Ring 185–189	5'100'000	2'043'300	3'056'700
Erneuerung Birmensdorf, Breitenstrasse 1–7	317'400	85'000	232'400
Erneuerung Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	524'000	322'800	201'200
Erneuerung Liestal, Frenkenstrasse 20–28	7'800'000	139'300	7'660'700
Total Verpflichtungen per 31.12.2009 in CHF	13'741'400	2'590'400	11'151'000

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2009 beträgt CHF 31'358'998.13. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 7'469'330.55) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 376'728.40) steht ein Betrag von CHF 39'205'057.08 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 45.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 45.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.61 % (Vorjahr 4.63 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.54 % (Vorjahr 5.27 %).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2009 kann wie folgt beschrieben werden:

Ausbau Zürich, Hohlstrasse 614	126'500
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 19	410'000
Total Investitionen 2009 in CHF	536'500
Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2009 in CHF	0

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2009 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 178'903'000.00 (Vorjahr CHF 179'645'000.00). 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 4.3 %) 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 2009 auf CHF 1'084.43 (Vorjahr CHF 1'079.17) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2009 erfolgte eine Emission von 6'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 6'475'020.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 10'651'355.89 und erhöhte sich infolge des ersten vollen Jahres der Liegenschaft Bern, Marktgasse 27 im Portfolio sowie von indexierten Mietverträgen gegenüber dem Vorjahr um 8.07 %.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 2.64 % des Soll-Mietertrags gegenüber 6.36 % im Vorjahr. Der Mietzinsausfall von CHF 281'260.35 (Vorjahr CHF 627'335.55) stammt im Wesentlichen von den Liegenschaften Basel, Holbeinstrasse 75, und Zürich, Schweizergasse 20.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind um CHF 210'981.95 auf CHF 292'081.10 infolge geringerer Hypothekarschulden und eines generell tieferen Zinsniveaus gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 563'857.44 (Vorjahr CHF 524'101.35) und machte somit 5.43 % (Vorjahr 5.66 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 797'555.47 (Vorjahr CHF 1'078'751.15) bzw. 7.69 % (Vorjahr 11.65 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

<b>Verpflichtungen der Anlagegruppe</b>	Am Bilanzstichtag bestanden keine Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal.
<b>Compliance</b>	Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.
<b>Ausschüttung</b>	Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2009 beträgt CHF 8'048'192.78. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 2'064'613.89) steht ein Betrag von CHF 10'112'806.67 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 56.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 51.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.95% (Vorjahr 4.53%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 5.65% (Vorjahr 5.07%).

#### **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 2009 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2009 seien zu genehmigen.

Zürich, 5. März 2010

#### **Anlagestiftung Pensimo**

**Dr. Reto Mengiardi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2009 CHF	Marktwert 2008 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	754'088'100.00	743'220'800.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>754'088'100.00</b>	<b>743'220'800.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	239'389.67	488'268.46
Rechnungsabgrenzungen	39'824.55	17'854.70
Kurzfristige Forderungen	3'372'267.74	6'061'310.48
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>761'547'538.96</b>	<b>753'596'190.64</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	79'800'000.00	87'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	108'308.80	183'140.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'534'369.99	847'941.40
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>680'104'860.17</b>	<b>664'865'108.64</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	16'477'000.00	15'625'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>663'627'860.17</b>	<b>649'240'108.64</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	665'775	581'997
Veränderungen im Berichtsjahr	10'000	83'778
Stand 31.12.	675'775	665'775
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>982.02</b>	<b>975.16</b>
Ausschüttung	45.00	45.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>937.02</b>	<b>930.16</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	649'240'108.64	565'237'594.12
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-29'959'875.00	-26'189'865.00
Zeichnungen	9'301'600.00	77'428'780.65
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	35'046'026.53	32'763'598.87
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	663'627'860.17	649'240'108.64

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2009 CHF	2008 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>46'275'179.53</b>	<b>43'887'305.74</b>
Soll-Mietertrag	47'003'093.25	44'797'093.55
./. Minderertrag Leerstand	-712'810.45	-906'939.60
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-27'488.60	-28'400.81
Übrige Erträge aus Liegenschaften	12'385.33	25'552.60
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>8'529'527.05</b>	<b>7'435'133.84</b>
Instandhaltung	4'469'543.50	3'998'030.69
Instandsetzung	4'059'983.55	3'437'103.15
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>3'874'254.41</b>	<b>4'085'897.06</b>
Ver- und Entsorgungskosten	316'959.65	397'499.56
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	535'235.69	515'516.33
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	550'042.45	530'720.70
Verwaltungshonorare	2'022'944.55	1'919'921.70
Vermietungs- und Insertionskosten	98'957.75	122'107.85
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-53'988.68	209'603.17
Steuern und Abgaben	404'103.00	390'527.75
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>33'871'398.07</b>	<b>32'366'274.84</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>235'806.13</b>	<b>592'199.66</b>
Aktivzinsen	96'156.98	90'225.44
Aktivierte Bauzinsen	99'488.90	336'636.60
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	40'160.25	165'337.62
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>2'129'983.06</b>	<b>3'336'678.83</b>
Hypothekarzinsen	1'703'523.71	2'909'436.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	152.35	4'391.03
Baurechtszinsaufwand	426'307.00	422'851.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>843'223.01</b>	<b>822'722.90</b>
Vergütung Geschäftsführung	505'753.30	482'016.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	111'380.00	110'949.60
Übriger Verwaltungsaufwand	226'089.71	229'756.55
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>225'000.00</b>	<b>1'032'142.50</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	225'000.00	1'032'142.50
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>31'358'998.13</b>	<b>29'831'215.27</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>376'728.40</b>	<b>157'603.60</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	376'728.40	157'603.60
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>31'735'726.53</b>	<b>29'988'818.87</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>3'310'300.00</b>	<b>2'774'780.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	4'162'300.00	4'100'780.00
Veränderung latente Steuern	-852'000.00	-1'326'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>35'046'026.53</b>	<b>32'763'598.87</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	31'358'998.13	29'831'215.27
Vortrag des Vorjahres	7'469'330.55	7'440'386.68
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	376'728.40	157'603.60
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>39'205'057.08</b>	<b>37'429'205.55</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	30'409'875.00	29'959'875.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>8'795'182.08</b>	<b>7'469'330.55</b>

## Fertige Bauten

		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
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	4'083'000	2'746'000	165'389
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	2'368'600	2'712'000	212'584
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	28'940'000	1'713'328
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'746'700	2'254'000	125'969
Allschwil	Baselmattweg 211-221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	24'107'000	20'070'000	1'506'844
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	11'720'000	15'160'000	889'739
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	2'546'000	2'706'000	165'607
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	1'950'100	2'912'000	2'316'000	148'010
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'625'000	6'200'000	350'483
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			2'285'000	6'018'000	4'102'000	245'403
Basel	St. Alban-Ring 278-286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'378'000	20'920'000	1'154'288
Bern	Dornigasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'913'900	2'926'000	216'995
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55			1'612'810	1'973'900	1'214'000	63'696
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	12'125'000	8'983'000	552'894
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'143'000	2'131'000	120'776
Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	4'560		6	12	6		38	6		5'864'000	7'626'000	5'879'000	393'027
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'198'000	496'100	33'432
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'106'000	6'637'000	415'147
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		9'290'000	10'951'000	13'540'000	603'013
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	15'532'000	12'730'000	806'669
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			12'820'000	15'617'000	18'980'000	951'041
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'528'129	6'192'000	452'575
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'847'000	14'815'600	9'614'000	703'841
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	13'905'200	16'740'000	962'292
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'266'436	14'440'000	772'707
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'582'000	2'481'000	2'879'000	178'846
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	4'345		16	21	28		77		94	20'719'000	18'724'000	21'120'000	1'126'476
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	6'303'000	332'694
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	7'891'000	7'055'000	446'370
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	13'926'000	18'480'000	1'060'604
Geroldswil	Bergstrasse 8-22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'107'000	19'524'000	20'680'000	1'215'460
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678	25'061'000	23'849'500	17'660'000	1'184'271
Kriens	Lauerzring 1-7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	13'900'000	17'190'000	991'748
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'690'000	3'559'000	251'446
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'332'500	2'584'000	155'408
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	2'976'000	2'767'000	201'365
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'137'000	3'403'000	212'109
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'994'004	3'019'000	193'164
<b>Zwischentotal</b>		<b>157'659</b>	<b>68</b>	<b>218</b>	<b>557</b>	<b>411</b>	<b>48</b>	<b>1'364</b>	<b>166</b>	<b>5'139</b>	<b>320'020'662</b>	<b>352'758'169</b>	<b>355'327'100</b>	<b>21'275'708</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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
<b>Zwischentotal</b>		<b>157'659</b>	<b>68</b>	<b>218</b>	<b>557</b>	<b>411</b>	<b>48</b>	<b>1'364</b>	<b>166</b>	<b>5'139</b>	<b>320'020'662</b>	<b>352'758'169</b>	<b>355'327'100</b>	<b>21'275'708</b>
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'367'000	61'607'000	48'230'000	3'673'482
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		9'040'212	12'370'000	7'483'000	710'280
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	10'145'000	10'390'000	667'891
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'833'566	13'870'000	844'816
<b>Olten</b>	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	7'949'500	5'521'000	349'140
<b>Pully</b>	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	25'779'517	29'720'000	1'825'392
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'876'000	9'348'000	629'544
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	13'158'800	16'050'000	996'400
<b>Solothurn</b>	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	30'045'800	24'610'000	1'530'460
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	14'309'360	9'963'000	722'800
<b>Spiez</b>	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'819'800	2'472'000	146'818
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	8'579'000	553'277
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	14'160'000	868'827
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	13'026'400	16'200'000	953'360
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'079'300	4'298'000	265'351
<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	19'277'600	18'450'000	1'129'812
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	10'280'000	603'985
<b>Wettingen</b>	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	6'695'000	7'032'000	444'624
<b>Wettwil</b>	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	27'430'000	28'780'000	1'599'385
<b>Widnau</b>	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	10'880'000	599'997
<b>Wil</b>	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	4'911'000	283'403
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	22'510'000	1'241'293
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	14'727'400	17'410'000	1'062'955
<b>Zürich</b>	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'697'200	2'815'000	194'540
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'327'300	2'541'000	154'327
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	5'080'000	5'890'000	335'433
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'621'500	5'588'000	329'131
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	5'358'000	290'026
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'660'700	3'438'000	180'765
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	6'429'100	4'099'000	221'052
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'825'000	10'739'300	9'639'000	534'258
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	3'386'000	178'553
<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'680'000	9'056'400	14'860'000	809'983
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>300'361</b>	<b>144</b>	<b>371</b>	<b>1'142</b>	<b>847</b>	<b>209</b>	<b>2'722</b>	<b>320</b>	<b>10'118</b>	<b>689'053'211</b>	<b>747'479'512</b>	<b>754'088'100</b>	<b>46'207'067</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>Total</b>	<b>Angefangene Bauten</b>									0	0	0	0
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>										0	0	0	0
	<b>Fertige Bauten</b>										689'053'211	747'479'512	754'088'100	46'207'067
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										689'053'211	747'479'512	754'088'100	46'207'067

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Bern, Brünnenstrasse 49, 49a per 29. Mai 2009

## Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2009 CHF	Marktwert 2008 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	178'903'000.00	179'645'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>178'903'000.00</b>	<b>179'645'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	106'023.38	282'657.30
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	24'074.32	818'123.34
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>179'139'614.70</b>	<b>180'852'297.64</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	27'800'000.00	36'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	33'756.50	51'484.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	420'079.68	880'304.20
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>150'885'778.52</b>	<b>143'420'508.74</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	3'051'000.00	3'696'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>147'834'778.52</b>	<b>139'724'508.74</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	123'631	123'631
Veränderungen im Berichtsjahr	6'000	0
Stand 31.12.	129'631	123'631
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'140.43</b>	<b>1'130.17</b>
Ausschüttung	56.00	51.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'084.43</b>	<b>1'079.17</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'724'508.74	139'267'497.46
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'305'181.00	-6'305'181.00
Zeichnungen	6'475'020.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	7'940'430.78	6'762'192.28
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	147'834'778.52	139'724'508.74

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2009 CHF	2008 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>10'377'133.74</b>	<b>9'256'524.14</b>
Soll-Mietertrag	10'651'355.89	9'856'206.64
./. Minderertrag Leerstand	-258'273.00	-600'531.50
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-22'987.35	-26'804.05
Übrige Erträge aus Liegenschaften	7'038.20	27'653.05
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>1'361'412.91</b>	<b>1'602'852.50</b>
Instandhaltung	563'857.44	524'101.35
Instandsetzung	797'555.47	1'078'751.15
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>819'431.85</b>	<b>923'967.27</b>
Ver- und Entsorgungskosten	83'621.00	98'154.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	67'189.60	50'782.26
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	112'824.00	105'562.35
Verwaltungshonorare	320'606.90	303'693.25
Vermietungs- und Insertionskosten	34'936.65	47'318.44
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	104'180.75	223'177.87
Steuern und Abgaben	96'072.95	95'278.40
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8'196'288.98</b>	<b>6'729'704.37</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>187'094.40</b>	<b>249'893.86</b>
Aktivzinsen	4'419.35	4'784.05
Aktivierte Bauzinsen	16'470.20	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	166'204.85	245'109.81
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>292'130.50</b>	<b>503'677.05</b>
Hypothekarzinsen	292'081.10	503'063.05
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	49.40	614.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>199'060.10</b>	<b>201'328.25</b>
Vergütung Geschäftsführung	114'608.60	106'052.75
Schätzungs- und Revisionsaufwand	32'903.20	32'903.20
Übriger Verwaltungsaufwand	51'548.30	62'372.30
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>156'000.00</b>	<b>0.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	156'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>8'048'192.78</b>	<b>6'274'592.93</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>8'048'192.78</b>	<b>6'274'592.93</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>-107'762.00</b>	<b>487'599.35</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	-752'762.00	342'599.35
Veränderung latente Steuern	645'000.00	145'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>7'940'430.78</b>	<b>6'762'192.28</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'048'192.78	6'274'592.93
Vortrag des Vorjahres	2'064'613.89	2'095'201.96
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>10'112'806.67</b>	<b>8'369'794.89</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	7'259'336.00	6'305'181.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>2'853'470.67</b>	<b>2'064'613.89</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	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	4'221'000	6'195'000	365'276
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'549'000	10'049'000	8'684'000	566'248
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	16'347'000	9'806'000	514'744
	<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'779'000	13'553'462	10'050'000	615'503
	<b>Bern</b>	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	6'501'600	17'950'000	778'125
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777							22	1'889	9'860'500	9'132'000	10'530'000	769'077
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	15'080'000	838'383
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	768					1	12		2'321	21'486'310	19'361'000	21'600'000	1'184'591
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'811'000	16'258'300	14'680'000	987'766
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'100	4'980'400	5'523'000	323'820
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'135'000	25'331'200	40'690'000	2'406'478
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'798'000	9'964'700	11'360'000	701'154
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'252'700	6'755'000	325'969
		<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>11'134</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>416</b>	<b>6</b>	<b>28'641</b>	<b>172'113'910</b>	<b>148'120'762</b>	<b>178'903'000</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>172'113'910</b>	<b>148'120'762</b>	<b>178'903'000</b>	<b>10'377'134</b>
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>172'113'910</b>	<b>148'120'762</b>	<b>178'903'000</b>	<b>10'377'134</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 2009.

#### **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 SIX, 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 2009).

#### **Bewertungsmethode**

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppen Casareal und Proreal, werden nach der Discounted Cashflow-Methode bewertet. 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 2009 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2009 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 71 Liegenschaften auf CHF 754'088'100.00 geschätzt, was einer Zunahme von rund 1.5 % entspricht (Total 2008, 72 Liegenschaften: CHF 743'220'800.00).

In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 befindet sich eine Liegenschaft in Basel (St.-Alban-Ring 185, 187, 189) in einer umfassenden Sanierung. In Absprache mit dem Mandatsleiter der Anlagestiftung werden die Werte per 31.12.2008 eingefroren und erst nach Abschluss der Sanierung per 31.12.2010 wieder aktualisiert.

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft in Bern (Brünnenstrasse 49, 49a) mit einem Marktwert per 31.12.2008 von CHF 2'287'000.00 veräussert. Im Weiteren wurden die umfassenden Erneuerungen von zwei Hochhäusern in Birsfelden (Gempenstrasse 4, Rütthardstrasse 3) abgeschlossen. Die Liegenschaften werden gegenüber dem Vorjahr um CHF 12'076'000.00 bzw. rund 59 % höher auf total CHF 32'520'000.00 bewertet.

Von den 71 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 36 Liegenschaften aufgewertet, 33 Liegenschaften abgewertet und 2 gleich bewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2008) eine Aufwertung um total 1.78 % oder +CHF 13'154'300.00 statt.

Die Aufwertung begründet sich im Wesentlichen durch folgende Wertbeiträge: Gesamthaft höhere Ertragsbeurteilungen +1.70 %, geringfügig tiefere Diskontierungen +0.21 % sowie durch weitere Faktoren +0.65 %. Demgegenüber stehen wertmindernde Veränderungen von -0.78 % infolge einer leicht höheren Leerstandseinschätzung, höherer Betriebs- und Instandsetzungskosten.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2009 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2009 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 13 Liegenschaften auf CHF 178'903'000.00 geschätzt (Total 2008, 13 Liegenschaften: CHF 179'645'000.00). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2009 bis 31. Dezember 2009 wurden keine Verkäufe und keine Zukäufe getätigt.

Von den 13 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 7 Liegenschaften aufgewertet und 6 abgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2008) eine Abwertung von -0.41 % oder - CHF 742'000.00 statt.

Die negative Wertentwicklung begründet sich auf kurzfristig deutlich höher eingeschätzten Instandsetzungskosten mit einem Wertbeitrag von -1.09 %, höheren Betriebskosten mit einem Wertbeitrag von -0.72 % sowie auf Grund von weiteren Faktoren mit einem Wertbeitrag von -0.21 %. Demgegenüber wirken sich tiefere Diskontierungssätze, der Zeitfaktor sowie in geringerem Ausmass die Ertragspotenziale, geringere Leerstandseinschätzungen, tiefere Instandhaltungskosten sowie langfristig tiefere Instandsetzungskosten mit total +1.60 % Wertbeitrag positiv aus.

Zürich, den 17. Dezember 2009

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, Verwendung des Erfolgs der 2 Anlagegruppen Casareal und Proreal sowie den Anhang gemäss Geschäftsbericht Seite 5, Seiten 14–19 und Seiten 22–23), die Geschäftsführung und Vermögensanlage der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen für das am 31. Dezember 2009 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, 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, 8. März 2010

**Anlagegruppe Casareal**

Abschluss per 31.12.	Anzahl Ansprüche	Inventarwert nach Ausschüttung	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr	Ausschüttungs- rendite	Anlage- rendite
		in CHF	in CHF	in %	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
2008	665'775	930.16	45.00	4.63	5.27
2009	675'775	937.02	45.00	4.61	5.54

**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
2008	123'631	1'079.17	51.00	4.53	5.07
2009	129'631	1'084.43	56.00	4.95	5.65

<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).