

## Geschäftsbericht 2010

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2010

Geschäftsführung  
Pensimo Management AG

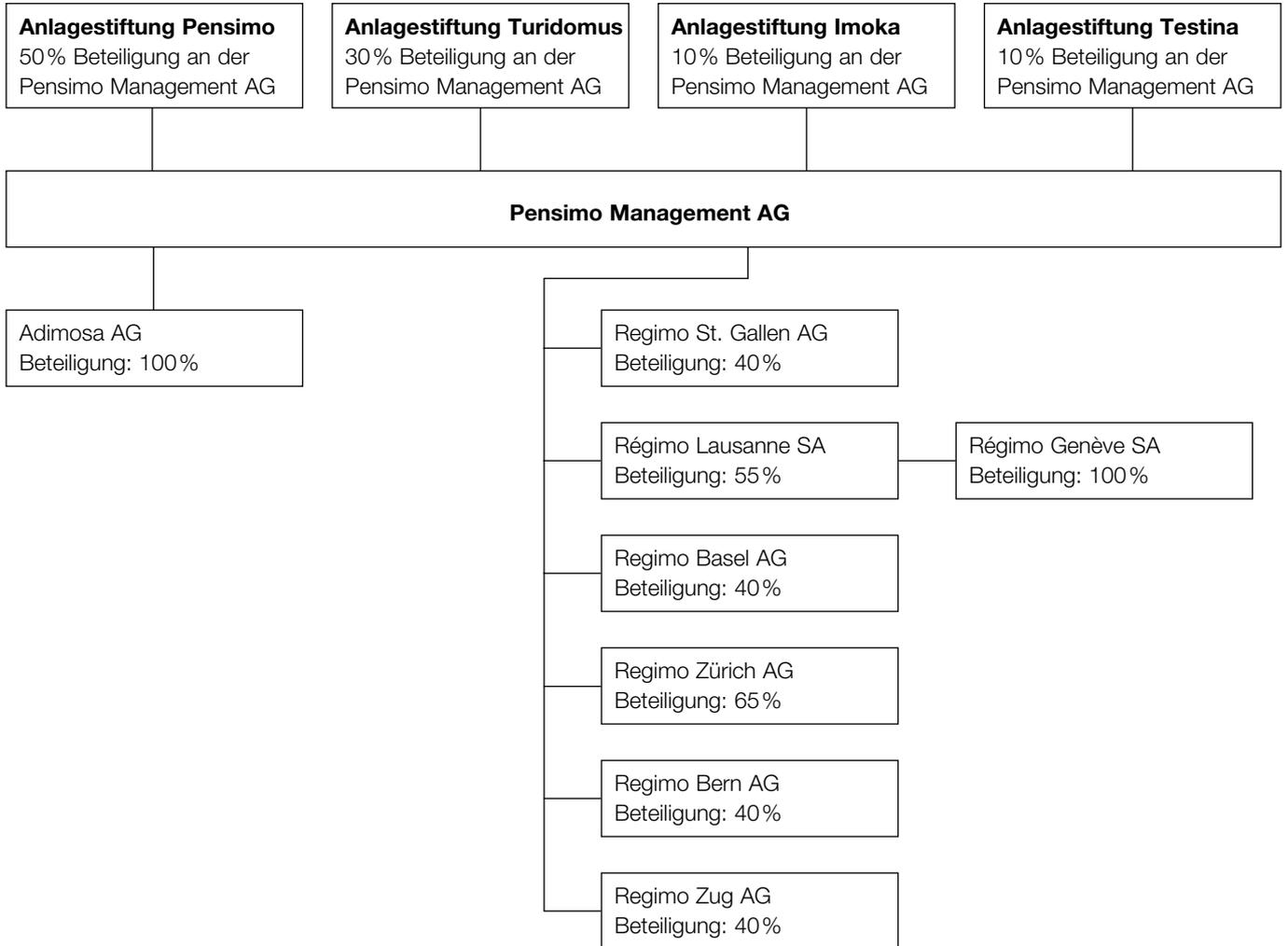
**Pensimo Management AG**

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 (31.12.2010)	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 2010 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 2010 Anlagegruppe Proreal	22–23
Bericht der Schätzungsexperten	24–25
Bericht der Revisionsstelle	26
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2010	27

Stiftungsrat	<b>Dr. Reto Mengiardi</b> , Präsident, Chur <b>Peter De Angelo</b> , Eglisau <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>Hans Roth</b> , Basel <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
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	4'498	1'101
Pensionskasse der Fixit AG	6'428	886
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	111'286	14'259
Holcim Pension Fund	101'899	17'683
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'613	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'340	–
Pensionskasse Vigier	29'042	3'086
HIAG Pensionskasse	37'823	1'912
Leica Pensionskasse	47'057	6'493
Pensionskasse der JURA-Holding	9'277	1'428
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'762	–
Pensionskasse Stadt Zürich	69'253	16'906
Luzerner Pensionskasse	11'916	–
GEMINI Sammelstiftung	77'718	–
Pensionskasse der RBS Coutts Bank AG	15'097	4'300
Pensionskasse Post	–	55'382
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	59'756	–
Clariant-Pensionsstiftung	14'560	4'722
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	37'518	–
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'405	–
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	37'106	–
<b>Total</b>	<b>740'012</b>	<b>135'631</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. 6.9 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>	<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 2010 auf 1.0% des Soll-Mietertrags pro Jahr.</p>

## Eckdaten

	31.12.2010	31.12.2009
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Nettovermögen in CHF	742'217'465.18	663'627'860.17
Anzahl Ansprüche	740'012	675'775
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	957.98	937.02
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Nettovermögen in CHF	157'685'968.19	147'834'778.52
Anzahl Ansprüche	135'631	129'631
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'108.61	1'084.43
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	54.00	56.00

## Kennzahlen

	2010	2009
<b>Anlagegruppe Casareal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.26 %	1.58 %
Fremdfinanzierungsquote	8.74 %	10.58 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	79.24 %	70.96 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.38 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.58 %	5.34 %
Ausschüttungsrendite	4.49 %	4.61 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.53 %	96.97 %
Anlagerendite	7.04 %	5.54 %
<b>Anlagegruppe Proreal</b>		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.72 %	2.64 %
Fremdfinanzierungsquote	18.05 %	15.54 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	85.84 %	78.87 %
Betriebsaufwandquote (TER <sub>ISA</sub> )	0.28 %	0.29 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	6.73 %	5.52 %
Ausschüttungsrendite	4.64 %	4.95 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	91.14 %	90.20 %
Anlagerendite	7.21 %	5.65 %

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 2010 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Bellach, Römerstrasse 33–37	10'371'000
Kauf Gränichen, Mattenstrasse 12–20	14'370'000
Kauf Konolfingen, Emmentalstrasse 29	4'572'700
Kauf Uster, Rännenfeldstrasse 8–12	9'743'000
Kauf Uster, Wermatswilerstrasse 3	1'056'000
Kauf Zürich, Badenerstrasse 101	10'810'000
Erneuerung Basel, St. Alban-Ring 185–189	2'281'000
Erneuerung Birsfelden, Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	397'200
Erneuerung Birsfelden, Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	168'100
Erneuerung Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	130'600
Erneuerung Liestal, Frenkenstrasse 20–28	7'761'000
Erneuerung Zürich, Beckhammer 12, 14, 32	115'800
Diverse Investitionen	10'100
Total Investitionen 2010 in CHF	61'786'500

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2010 in CHF	0

#### Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2010 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 831'470'700.00 (Vorjahr CHF 754'088'100.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.5% (Vorjahr 4.6%) und 5.0% (Vorjahr 5.1%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.7% (Vorjahr 4.8%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2010 auf CHF 957.98 (Vorjahr CHF 937.02) nach Ausschüttung.

#### Emissionstätigkeit

Per 1. Januar 2010 erfolgte eine Emission von 54'237 Ansprüchen im Rahmen einer Vermögensübertragung mit der GEMINI Sammelstiftung. Zur Deckung der Anlagebedürfnisse der bestehenden Anleger wurde per 30. Juni 2010 eine Emission von 10'000 Ansprüchen aufgelegt und vollständig gezeichnet.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 60'191'353.74 zu, welche für die Liegenschaftskäufe sowie für die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 7.86 % auf CHF 50'699'878.35 zu. Die Zunahme ist im Wesentlichen auf die Übernahme der Liegenschaften der GEMINI Sammelstiftung zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.26 % (Mietzins-Ausfall von CHF 1'147'563.17) des Soll-Mietertrags gegenüber 1.58 % im Vorjahr (Mietzins-Ausfall von CHF 740'299.05). Der höhere Mietzins-Ausfall beruht u. a. auf vorübergehenden Leerständen nach Sanierungen.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge einer tieferen Fremdverschuldung und eines anhaltend tiefen Zinsniveaus um CHF 340'340.93 auf CHF 1'363'182.78 gesunken.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4'704'852.97 (Vorjahr CHF 4'469'543.50) und machte somit 9.49 % (Vorjahr 9.66 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'693'465.40 (Vorjahr CHF 4'059'983.55) bzw. 9.47 % (Vorjahr 8.77 %) 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- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Erneuerung Birmensdorf, Breitenstrasse 1–7	317'420	278'400	39'020
Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5	154'000	0	154'000
Erneuerung Zürich, Althoossteig 7, 7a, 7b	126'000	0	126'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2010 in CHF	597'420	278'400	319'020

**Compliance**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Ausschüttung**

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2010 beträgt CHF 33'458'200.62. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 8'795'182.08) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 1'864.65) steht ein Betrag von CHF 42'255'247.35 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 4.49 % (Vorjahr 4.61 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.04 % (Vorjahr 5.54 %).

**Anlagegruppe Proreal****Vermögensrechnung**

## Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2010 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Winterthur, Zürcherstrasse 37–41	13'617'000
Total Investitionen 2010 in CHF	13'617'000

Verkäufe	keine
----------	-------

Total Desinvestitionen 2010 in CHF	0
------------------------------------	---

## Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2010 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 195'026'000.00 (Vorjahr CHF 178'903'000.00). 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 5.0 % (Vorjahr 5.1 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.7 % (Vorjahr 4.8 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2010 auf CHF 1'108.61 (Vorjahr CHF 1'084.43) nach Ausschüttung.

## Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2010 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 6'500'580.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

**Erfolgsrechnung**

## Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 10'687'976.65. Dieser erhöhte sich bei einem unveränderten Portfoliobestand gegenüber dem Vorjahr um 0.34 %. Der Kauf der Liegenschaft Winterthur, Zürcherstrasse 37–41 erfolgte per Jahresende und hatte somit keinen Einfluss auf die Erfolgsrechnung.

Die Mietzinsausfallrate über alle Liegenschaften beträgt 2.72 % des Soll-Mietertrags gegenüber 2.64 % im Vorjahr. Der Mietzinsausfall von CHF 290'622.00 (Vorjahr CHF 281'260.35) stammt im Wesentlichen von einem vorübergehenden Leerstand in der Liegenschaft Zug, Bahnhofstrasse 2 sowie einer schwer vermietbaren Fläche in der Liegenschaft Basel, Holbeinstrasse 75.

## Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei einem unverändert tiefen Zinsniveau um CHF 72'429.55 auf CHF 219'651.55 infolge im Jahresdurchschnitt geringerer Hypothekarschulden gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 504'731.06 (Vorjahr CHF 563'857.44) und machte somit 4.85 % (Vorjahr 5.43 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 832'368.98 (Vorjahr CHF 797'555.47) bzw. 8.00 % (Vorjahr 7.69 %) des Mietertrags netto 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
Kauf Zürich, Zeltweg 63	18'500'000	0	18'500'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2010 in CHF	18'500'000	0	18'500'000

### Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

### Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2010 beträgt CHF 8'035'945.67. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 2'853'470.67) steht ein Betrag von CHF 10'889'416.34 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 54.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 56.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.64 % (Vorjahr 4.95 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 7.21 % (Vorjahr 5.65 %).

### 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 2010 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2010 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2010 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 10. März 2011

### Anlagestiftung Pensimo

**Dr. Reto Mengiardi**  
Präsident des Stiftungsrates

**Daniel Schürmann**  
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2010 CHF	Marktwert 2009 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	831'470'700.00	754'088'100.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>831'470'700.00</b>	<b>754'088'100.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	423'238.88	239'389.67
Rechnungsabgrenzungen	0.00	39'824.55
Kurzfristige Forderungen	1'559'514.89	3'372'267.74
Langfristige Forderungen	2'500'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>836'611'410.77</b>	<b>761'547'538.96</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	72'700'000.00	79'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	123'418.70	108'308.80
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2'197'526.89	1'534'369.99
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>761'590'465.18</b>	<b>680'104'860.17</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	19'373'000.00	16'477'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>742'217'465.18</b>	<b>663'627'860.17</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	675'775	665'775
Veränderungen im Berichtsjahr	64'237	10'000
Stand 31.12.	740'012	675'775
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'002.98</b>	<b>982.02</b>
Ausschüttung	45.00	45.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>957.98</b>	<b>937.02</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	663'627'860.17	649'240'108.64
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-30'409'875.00	-29'959'875.00
Zeichnungen	60'191'353.74	9'301'600.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	48'808'126.27	35'046'026.53
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	742'217'465.18	663'627'860.17

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2010 CHF	2009 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>49'581'450.35</b>	<b>46'275'179.53</b>
Soll-Mietertrag	50'699'878.35	47'003'093.25
./. Minderertrag Leerstand	-1'097'841.65	-712'810.45
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-49'721.52	-27'488.60
Übrige Erträge aus Liegenschaften	29'135.17	12'385.33
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>9'398'318.37</b>	<b>8'529'527.05</b>
Instandhaltung	4'704'852.97	4'469'543.50
Instandsetzung	4'693'465.40	4'059'983.55
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>4'580'825.22</b>	<b>3'874'254.41</b>
Ver- und Entsorgungskosten	455'933.15	316'959.65
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	638'511.46	535'235.69
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	540'468.58	550'042.45
Verwaltungshonorare	2'189'722.02	2'022'944.55
Vermietungs- und Insertionskosten	175'189.30	98'957.75
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	163'459.08	-53'988.68
Steuern und Abgaben	417'541.63	404'103.00
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>35'602'306.76</b>	<b>33'871'398.07</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>275'126.86</b>	<b>235'806.13</b>
Aktivzinsen	88'824.82	96'156.98
Aktivierte Bauzinsen	62'079.00	99'488.90
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	124'223.04	40'160.25
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>1'786'194.28</b>	<b>2'129'983.06</b>
Hypothekarzinsen	1'363'182.78	1'703'523.71
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	160.50	152.35
Baurechtszinsaufwand	422'851.00	426'307.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>858'038.72</b>	<b>843'223.01</b>
Vergütung Geschäftsführung	545'530.70	505'753.30
Schätzungs- und Revisionsaufwand	116'329.60	111'380.00
Übriger Verwaltungsaufwand	196'178.42	226'089.71
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>225'000.00</b>	<b>225'000.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	225'000.00	225'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>33'458'200.62</b>	<b>31'358'998.13</b>
<b>Realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>1'864.65</b>	<b>376'728.40</b>
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'864.65	376'728.40
<b>Realisierter Erfolg</b>	<b>33'460'065.27</b>	<b>31'735'726.53</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>15'348'061.00</b>	<b>3'310'300.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	18'244'061.00	4'162'300.00
Veränderung latente Steuern	-2'896'000.00	-852'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>48'808'126.27</b>	<b>35'046'026.53</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	33'458'200.62	31'358'998.13
Vortrag des Vorjahres	8'795'182.08	7'469'330.55
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	1'864.65	376'728.40
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>42'255'247.35</b>	<b>39'205'057.08</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	33'300'540.00	30'409'875.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>8'954'707.35</b>	<b>8'795'182.08</b>

## Fertige Bauten

		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
Aarau	Zelglistrasse 62	1'973	3	4	4	3		2	2		2'036'000	3'851'000	2'780'000	165'089
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8			2'672'000	4'173'200	2'828'000	205'686
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3		25'300'640	27'925'200	29'530'000	1'717'319
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9			2'106'000	1'746'700	2'313'000	127'472
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21		17'937'800	25'686'000	21'270'000	1'528'007
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45			14'820'000	12'869'000	15'520'000	888'230
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2		2'490'000	2'546'000	2'729'000	166'381
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125	1'950'100	2'923'000	2'216'000	155'425
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3		5'095'000	5'646'000	6'409'000	354'951
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9			5'352'000	6'040'000	8'272'000	392'304
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329	21'211'975	15'435'000	21'250'000	1'160'552
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53			10'371'000	9'063'600	10'540'000	638'971
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3		1'929'400	3'913'900	2'921'000	219'571
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55			1'612'810	1'973'900	1'181'000	61'058
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267	5'998'000	11'525'000	9'247'000	561'725
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					1'230'192	2'143'000	2'174'000	119'080
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6		5'864'000	7'626'000	5'818'000	366'339
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			110'000	1'198'000	526'700	34'119
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		6'085'500	8'106'000	6'836'000	419'741
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1		9'088'000	10'951'000	13'970'000	716'400
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6		6'082'300	15'532'000	13'680'000	840'938
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			12'739'000	15'617'000	19'350'000	981'159
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12		5'868'991	7'528'129	6'236'000	455'424
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			8'847'000	14'815'600	9'812'000	708'674
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38		17'731'660	15'890'600	15'980'000	967'800
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3		10'426'600	10'266'436	14'910'000	778'284
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14			2'510'000	2'481'000	2'958'000	188'358
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94	20'719'000	18'724'000	21'630'000	1'204'455
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		5'837'300	4'202'500	6'300'000	332'608
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3		7'200'000	7'891'000	7'260'000	448'432
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646	18'290'000	13'926'000	18'530'000	1'027'714
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1		20'107'000	19'524'000	20'910'000	1'221'386
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1		14'023'839	17'796'000	15'580'000	939'718
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678	25'061'000	23'849'500	17'770'000	1'158'768
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832	4'572'700	7'557'000	4'531'000	314'432
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21		14'439'800	13'900'000	17'390'000	991'416
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		3'792'416	4'405'200	3'713'000	251'332
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3		2'447'368	3'548'400	2'624'000	154'260
Landquart	Weierstrasse 16	1'697			8	8		9			3'004'673	3'168'900	2'945'000	201'030
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			3'499'137	4'102'700	3'448'000	231'735
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					1'240'000	2'994'004	2'982'000	193'717
<b>Zwischentotal</b>		<b>171'676</b>	<b>77</b>	<b>261</b>	<b>576</b>	<b>460</b>	<b>51</b>	<b>1'539</b>	<b>169</b>	<b>5'971</b>	<b>351'700'201</b>	<b>393'061'469</b>	<b>396'869'700</b>	<b>23'590'055</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>171'676</b>	<b>77</b>	<b>261</b>	<b>576</b>	<b>460</b>	<b>51</b>	<b>1'539</b>	<b>169</b>	<b>5'971</b>	<b>351'700'201</b>	<b>393'061'469</b>	<b>396'869'700</b>	<b>23'590'055</b>
<b>Le Lignon</b>	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'417'000	60'846'000	49'920'000	3'790'664
<b>Liestal</b>	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'840'212	13'182'000	15'730'000	664'866
<b>Nussbaumen b. Baden</b>	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	10'145'000	10'410'000	662'778
<b>Nyon</b>	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'833'566	13'670'000	851'762
<b>Olten</b>	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'255'250	5'476'000	344'015
<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	29'560'000	1'850'369
<b>Reinach</b>	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'876'000	9'470'000	624'657
<b>Schlieren</b>	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	13'158'800	16'150'000	998'702
<b>Solothurn</b>	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	31'200'660	25'260'000	1'482'347
<b>Solothurn</b>	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	14'859'720	9'829'000	701'191
<b>Spiez</b>	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'819'800	2'229'000	142'940
<b>Spiez</b>	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	8'623'000	527'302
<b>Spreitenbach</b>	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	14'490'000	858'806
<b>St. Gallen</b>	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	15'060'300	16'300'000	916'858
<b>St. Gallen</b>	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'079'300	4'223'000	270'586
<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	18'410'000	1'127'030
<b>Uster</b>	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	10'810'000	598'692
<b>Uster</b>	Rännenfeldstrasse 8–12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	9'785'000	550'204
<b>Uster</b>	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'203'000	79'052
<b>Wettingen</b>	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'379'000	7'307'000	443'729
<b>Wettswil</b>	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	29'400'000	1'606'858
<b>Widnau</b>	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	10'910'000	599'608
<b>Wil</b>	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	4'927'000	283'306
<b>Winterthur</b>	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	22'950'000	1'238'114
<b>Zürich</b>	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	14'477'500	17'850'000	1'063'210
<b>Zürich</b>	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'704'000	2'820'000	200'990
<b>Zürich</b>	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'316'000	2'526'000	154'678
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	11'170'000	572'809
<b>Zürich</b>	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	5'080'000	6'057'000	330'014
<b>Zürich</b>	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'621'500	5'585'000	316'307
<b>Zürich</b>	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	5'488'000	284'096
<b>Zürich</b>	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'660'700	3'476'000	178'941
<b>Zürich</b>	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	4'211'700	4'162'000	220'013
<b>Zürich</b>	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'825'000	10'739'300	9'881'000	513'293
<b>Zürich</b>	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	3'354'000	175'128
<b>Zürich</b>	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'680'000	9'056'400	15'190'000	767'482
<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>318'831</b>	<b>153</b>	<b>420</b>	<b>1'173</b>	<b>919</b>	<b>212</b>	<b>2'930</b>	<b>323</b>	<b>11'428</b>	<b>748'191'750</b>	<b>810'149'982</b>	<b>831'470'700</b>	<b>49'581'450</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>										748'191'750	810'149'982	831'470'700	49'581'450
	<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										748'191'750	810'149'982	831'470'700	49'581'450

#### Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:      Bellach, Römerstrasse 33–37      per 1. Januar 2010  
                  Gränichen, Mattenstrasse 12–20      per 1. Januar 2010  
                  Konolfingen, Emmentalstrasse 29      per 1. Januar 2010  
                  Uster, Rännelfeldstrasse 8–12      per 1. Januar 2010  
                  Uster, Wermatswilerstrasse 3      per 1. Januar 2010  
                  Zürich, Badenerstrasse 101      per 1. Januar 2010

Verkäufe:      Keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember	Marktwert 2010 CHF	Marktwert 2009 CHF
<b>Aktiven</b>		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	195'026'000.00	178'903'000.00
<b>Total Immobilien</b>	<b>195'026'000.00</b>	<b>178'903'000.00</b>
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	97'849.94	106'023.38
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	904'798.30	24'074.32
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>196'135'165.24</b>	<b>179'139'614.70</b>
<b>Passiven</b>		
Hypothekarschulden	35'200'000.00	27'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	37'255.30	33'756.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	184'941.75	420'079.68
<b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b>	<b>160'712'968.19</b>	<b>150'885'778.52</b>
Geschätzte Liquidationssteuern	3'027'000.00	3'051'000.00
<b>Nettovermögen</b>	<b>157'685'968.19</b>	<b>147'834'778.52</b>
<b>Anzahl Ansprüche im Umlauf</b>		
Stand 1.1.	129'631	123'631
Veränderungen im Berichtsjahr	6'000	6'000
Stand 31.12.	135'631	129'631
<b>Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung</b>	<b>1'162.61</b>	<b>1'140.43</b>
Ausschüttung	54.00	56.00
<b>Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung</b>	<b>1'108.61</b>	<b>1'084.43</b>
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
<b>Veränderung des Nettovermögens</b>		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	147'834'778.52	139'724'508.74
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'259'336.00	-6'305'181.00
Zeichnungen	6'500'580.00	6'475'020.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	10'609'945.67	7'940'430.78
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	157'685'968.19	147'834'778.52

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2010 CHF	2009 CHF
<b>Mietertrag netto</b>	<b>10'398'248.55</b>	<b>10'377'133.74</b>
Soll-Mietertrag	10'687'976.65	10'651'355.89
./. Minderertrag Leerstand	-290'622.00	-258'273.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	-22'987.35
Übrige Erträge aus Liegenschaften	893.90	7'038.20
<b>Unterhalt Immobilien</b>	<b>1'337'100.04</b>	<b>1'361'412.91</b>
Instandhaltung	504'731.06	563'857.44
Instandsetzung	832'368.98	797'555.47
<b>Betriebsaufwand</b>	<b>790'438.08</b>	<b>819'431.85</b>
Ver- und Entsorgungskosten	92'691.00	83'621.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	82'258.86	67'189.60
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	110'088.70	112'824.00
Verwaltungshonorare	322'058.95	320'606.90
Vermietungs- und Insertionskosten	21'709.85	34'936.65
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	57'511.80	104'180.75
Steuern und Abgaben	104'118.92	96'072.95
<b>Operatives Ergebnis</b>	<b>8'270'710.43</b>	<b>8'196'288.98</b>
<b>Sonstige Erträge</b>	<b>34'073.00</b>	<b>187'094.40</b>
Aktivzinsen	357.35	4'419.35
Aktivierte Bauzinsen	0.00	16'470.20
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	33'715.65	166'204.85
<b>Finanzierungsaufwand</b>	<b>219'651.55</b>	<b>292'130.50</b>
Hypothekarzinsen	219'651.55	292'081.10
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	49.40
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
<b>Verwaltungsaufwand</b>	<b>211'186.21</b>	<b>199'060.10</b>
Vergütung Geschäftsführung	115'002.60	114'608.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	38'121.80	32'903.20
Übriger Verwaltungsaufwand	58'061.81	51'548.30
<b>Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche</b>	<b>162'000.00</b>	<b>156'000.00</b>
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	162'000.00	156'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
<b>Nettoertrag des Rechnungsjahres</b>	<b>8'035'945.67</b>	<b>8'048'192.78</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>8'035'945.67</b>	<b>8'048'192.78</b>
<b>Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste</b>	<b>2'574'000.00</b>	<b>-107'762.00</b>
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	2'550'000.00	-752'762.00
Veränderung latente Steuern	24'000.00	645'000.00
<b>Gesamterfolg des Rechnungsjahres</b>	<b>10'609'945.67</b>	<b>7'940'430.78</b>
<b>Ausschüttung und Verwendung des Erfolges</b>		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	8'035'945.67	8'048'192.78
Vortrag des Vorjahres	2'853'470.67	2'064'613.89
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
<b>Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag</b>	<b>10'889'416.34</b>	<b>10'112'806.67</b>
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	7'324'074.00	7'259'336.00
<b>Vortrag auf neue Rechnung</b>	<b>3'565'342.34</b>	<b>2'853'470.67</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
Fertige Bauten	<b>Baden</b>	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	8'747'000	6'362'000	370'956
	<b>Basel</b>	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'523'000	10'085'000	9'300'000	568'174
	<b>Basel</b>	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	16'406'000	10'320'000	567'739
	<b>Basel</b>	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'779'000	17'798'000	10'200'000	613'221
	<b>Bern</b>	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	6'501'600	18'290'000	773'250
	<b>Genève</b>	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'860'500	8'946'000	10'870'000	770'421
	<b>St. Gallen</b>	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	15'710'000	830'345
	<b>Winterthur</b>	Zürcherstrasse 37-41	2'000								4'420	13'617'000	17'300'000	13'290'000	0
	<b>Zug</b>	Bahnhofstrasse 2	768					1	12		2'321	21'486'310	19'021'000	21'580'000	1'090'119
	<b>Zürich</b>	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'808'000	17'180'100	14'330'000	956'682
	<b>Zürich</b>	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'100	4'980'000	5'598'000	327'612
	<b>Zürich</b>	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	40'720'000	2'439'610
	<b>Zürich</b>	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'798'000	9'964'700	11'950'000	737'102
	<b>Zürich</b>	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'252'700	6'506'000	353'018
		<b>Total</b>	<b>Fertige Bauten</b>	<b>13'134</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>416</b>	<b>6</b>	<b>33'061</b>	<b>185'686'910</b>	<b>174'681'700</b>	<b>195'026'000</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>185'686'910</b>	<b>174'681'700</b>	<b>195'026'000</b>	<b>10'398'249</b>
		<b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>										<b>185'686'910</b>	<b>174'681'700</b>	<b>195'026'000</b>	<b>10'398'249</b>

## Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Winterthur, Zürcherstrasse 37-41 per 30. Dezember 2010

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 Schätzungsexperten 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 2010.

#### **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 2010).

#### **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 2010 für  
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2010 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 77 Liegenschaften auf CHF 831'470'700.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 77'382'600.00 oder rund 10.3% (Total 2009, 71 Liegenschaften: CHF 754'088'100.00).

Die Wertzunahme in der Berichtsperiode basiert wesentlich auf dem Erwerb von sechs Liegenschaften mit einem Marktwert per 31.12.2010 von CHF 52'809'000.00 und auf zwei umfassenden Erneuerungen (Liestal, Frenkenstrasse 20–28; Basel, St. Alban-Ring 185,187,189) mit einer Aufwertung von +CHF 12'417'000.00 gegenüber dem Vorjahr.

Von den 71 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 54 Liegenschaften aufgewertet und 17 Liegenschaften abgewertet. In der Summe der Bestandesliegenschaften fand im Vergleich zum Vorjahr (2009) eine Aufwertung um total 3.26% oder +CHF 24'573'600.00 statt.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt wurden die Diskontierungssätze individuell nach unten angepasst.

**Bewertungsergebnisse  
per 31. Dezember 2010 für  
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2010 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 14 Liegenschaften auf CHF 195'026'000.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 16'123'000.00 oder rund 9.0% (Bestand 2009, 13 Liegenschaften: CHF 178'903'000.00).

Die Wertzunahme in der Berichtsperiode basiert wesentlich auf dem Erwerb einer Liegenschaft, Zürcherstrasse 37–41 in Winterthur, mit einem Marktwert per 31.12.2010 von CHF 13'290'000.00.

Von den 13 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 10 Liegenschaften aufgewertet und 3 abgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2009) eine Aufwertung von 1.58% oder CHF 2'833'000.00 statt.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt wurden die Diskontierungssätze individuell nach unten angepasst.

Zürich, den 22. Dezember 2010

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, Seite 7, Seiten 14 bis 19 und Seiten 22 bis 23), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen für das am 31. Dezember 2010 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 die 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*

Matthias Grob

St. Gallen, 8. März 2011

**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
2008	665'775	930.16	45.00	4.63	5.27
2009	675'775	937.02	45.00	4.61	5.54
2010	740'012	957.98	45.00	4.49	7.04

**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
2010	135'631	1'108.61	54.00	4.64	7.21

<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).