

Geschäftsbericht 2012

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2012

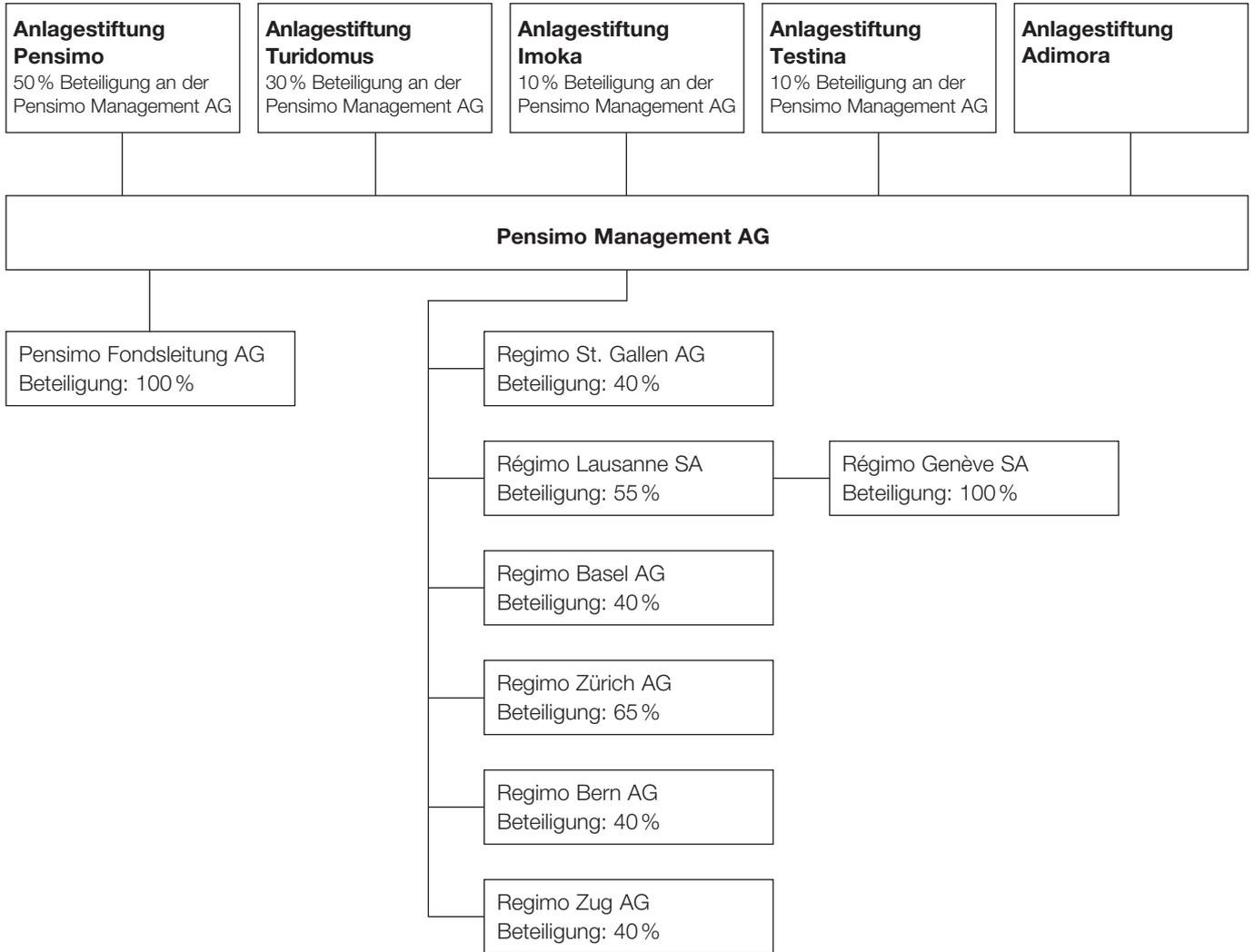
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

Pensimo Management AG

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

| | |
|---|-------|
| Organe | 3 |
| Struktur der Pensimo-Gruppe | 4 |
| Allgemeine Angaben | 5 |
| Die Anlagestiftung Pensimo im Überblick | 6 |
| Jahresbericht | 7–11 |
| Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal | 12–13 |
| Vermögensrechnung per 31. Dezember | 12 |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember | 13 |
| Grundstücksverzeichnis per 31. Dezember 2012 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 2012 Anlagegruppe Proreal | 22–23 |
| Anhang | 24–33 |
| Grundlagen und Organisation | 24 |
| Anleger | 26 |
| Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit | 27 |
| Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage | 28 |
| Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung | 32 |
| Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage | 33 |
| Ereignisse nach dem Bilanzstichtag | 33 |
| Bericht der Revisionsstelle | 34–35 |
| Bericht der Schätzungsexperten | 36–37 |
| Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2012 | 38 |

| | |
|--------------------|---|
| Stiftungsrat | Dr. Reto Mengiardi , Präsident, bis 31.5.2012 Ständerätin Karin Keller-Sutter , Präsidentin, ab 1.6.2012 Richard Hunziker , Vizepräsident Peter De Angelo Martin Durchschlag Christoph Haller Anders Holte Lukas Rohner Hans Roth Peter Sollberger Dr. Jürg Tobler |
| Anlagekommission | Richard Hunziker , Präsident Michel Gut Andi Hoppler David Saxer , ab 6.6.2012 Hans-Peter Schwab Roland Stockmann |
| Geschäftsführung | Pensimo Management AG |
| Mandatsleiter | Daniel Schürmann |
| Schätzungsexperten | Martin Hofer , Wüest & Partner AG Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG |
| Revisionsstelle | Deloitte AG |



Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV 2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage.

Die Mindestgliederung der Bilanz und Erfolgsrechnung richtet sich nach den Vorgaben der KGAST (Konferenz der Geschäftsführer von Anlagestiftungen).

Eckdaten

| | 31.12.2012 | 31.12.2011 |
|--|----------------|----------------|
| Anlagegruppe Casareal | | |
| Nettovermögen in CHF | 829'351'785.48 | 791'516'295.60 |
| Anzahl Ansprüche | 773'479 | 763'479 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF | 1'028.24 | 991.72 |
| Ausschüttung pro Anspruch in CHF | 44.00 | 45.00 |
| Anlagegruppe Proreal | | |
| Nettovermögen in CHF | 219'032'347.96 | 196'270'186.46 |
| Anzahl Ansprüche | 175'171 | 160'171 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF | 1'190.39 | 1'169.38 |
| Ausschüttung pro Anspruch in CHF | 60.00 | 56.00 |

Kennzahlen

| | 2012 | 2011 |
|--|---------|---------|
| Anlagegruppe Casareal | | |
| Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) | 2.37 % | 2.35 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 3.82 % | 5.98 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 79.26 % | 80.11 % |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) | 0.33 % | 0.35 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 7.51 % | 7.60 % |
| Ausschüttungsrendite | 4.10 % | 4.34 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 98.74 % | 99.92 % |
| Anlagerendite | 8.12 % | 8.22 % |
| Anlagegruppe Proreal | | |
| Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote) | 1.00 % | 0.70 % |
| Fremdfinanzierungsquote | 15.96 % | 23.90 % |
| Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge) | 85.59 % | 88.49 % |
| Betriebsaufwandquote (TER _{ISA}) | 0.25 % | 0.27 % |
| Eigenkapitalrendite (ROE) | 6.48 % | 9.53 % |
| Ausschüttungsrendite | 4.80 % | 4.57 % |
| Ausschüttungsquote (Payout ratio) | 93.06 % | 82.57 % |
| Anlagerendite | 6.93 % | 10.53 % |

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 Jahre 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|---|------------|
| Neubau Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3 | 505'000 |
| Neubau Opfikon, «Boulevard Lilienthal» (Anteil) | 9'140'000 |
| Erneuerung Allschwil, Baselmattweg 211–221 | 90'000 |
| Erneuerung Baden-Rütihof, Jurastrasse 15, 17 | 100'000 |
| Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5 | 300'000 |
| Erneuerung Birsfelden, Gempfenstrasse 4, Rütthardstrasse 3 | 541'000 |
| Erneuerung Le Lignon, Avenue du Lignon 10–13, 16–19 | 1'337'000 |
| Erneuerung Liestal, Frenkenstrasse 20–28 | 345'000 |
| Erneuerung Nussbaumen b. Baden, Kirchweg 53, 55, 57 | 628'000 |
| Erneuerung Pully, Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11 | 65'000 |
| Erneuerung St. Gallen, Achslengut | 200'000 |
| Erneuerung Zürich, Althoossteig 7, 7a, 7b | 1'138'000 |
| Erneuerung Zürich, Forchstrasse 158 | 160'000 |
| Total Investitionen 2012 in CHF | 14'549'000 |
| Verkauf Horgen, Waldegg-Center | 18'000'000 |
| Total Desinvestitionen 2012 in CHF | 18'000'000 |

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 885'751'400.00 (Vorjahr CHF 859'988'300.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.9% (Vorjahr 4.2%) und 4.5% (Vorjahr 5.0%). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.2% (Vorjahr 4.5%). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 1'028.24 (Vorjahr CHF 991.72) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 20. Juni 2012 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 9'917'200.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel und die laufende Investitionstätigkeit verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag nahm im Geschäftsjahr um 0.26 % auf CHF 51'097'487.89 zu. Die Zunahme ist auf höhere Mieterträge nach Sanierungen und nach Wiedervermietungen zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.37 % (Mietzinsausfall von CHF 1'208'634.05) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.35 % im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 1'197'216.42).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge einer tieferen Fremdverschuldung und eines anhaltend tiefen Zinsniveaus um CHF 45'085.67 auf CHF 1'243'972.69 gesunken. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 5'098'673.44 (Vorjahr CHF 4'615'521.17) und machte somit 10.22 % (Vorjahr 9.27 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'051'033.46 (Vorjahr CHF 4'733'370.60) bzw. 8.12 % (Vorjahr 9.51 %) 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 |
|---|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Basel, Davidsbodenstrasse 5 | 3'297'300 | 300'000 | 2'997'300 |
| Bern, Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3 | 860'000 | 626'000 | 234'000 |
| Opfikon, «Boulevard Lilienthal» (Anteil) | 37'450'000 | 9'140'000 | 28'310'000 |
| Total Verpflichtungen per 31.12.2012 in CHF | 41'607'300 | 10'066'000 | 31'541'300 |

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2012 beträgt CHF 34'468'456.88. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 9'480'934.77) steht ein Betrag von CHF 43'949'391.65 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 44.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 45.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.10 % (Vorjahr 4.34 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.12 % (Vorjahr 8.22 %).

Anlagegruppe Proreal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2012 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|--|---------|
| Erneuerung Basel, St. Jakobs-Strasse 7 | 240'000 |
| Total Investitionen 2012 in CHF | 240'000 |

| | |
|------------------------------------|-------|
| Verkäufe | keine |
| Total Desinvestitionen 2012 in CHF | 0 |

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2012 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 265'315'000.00 (Vorjahr CHF 261'324'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 3.9 % (Vorjahr 4.1 %) und 4.5 % (Vorjahr 4.6 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.3 % (Vorjahr 4.4 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2012 auf CHF 1'190.39 (Vorjahr CHF 1'169.38) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 20. Juni 2012 erfolgte eine Emission von 15'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 17'540'700.00 zu, welche für die Rückzahlung fremder Mittel verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 14'471'048.05. Dieser erhöhte sich aufgrund des ersten vollen Betriebsjahrs von verschiedenen im Verlaufe des Jahres 2011 erworbenen Liegenschaften gegenüber dem Vorjahr um 9.08 %. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 1.00 % des Soll-Mietertrags gegenüber 0.70 % im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 145'404.65 (Vorjahr CHF 92'704.85).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei einem anhaltend tiefen Zinsniveau um CHF 1'744.80 auf CHF 367'950.70 gestiegen. Dieser Anstieg ist bei einer per Stichtag tieferen Fremdverschuldung auf den Abschluss von langfristigen Hypotheken Ende August 2011 zurückzuführen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 957'328.57 (Vorjahr CHF 544'225.78) und machte somit 6.67 % (Vorjahr 4.13 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'052'815.35 (Vorjahr CHF 1'128'240.62) bzw. 7.33 % (Vorjahr 8.55 %) des Mietertrags netto aufgewendet.

| | |
|---|---|
| Verpflichtungen der Anlagegruppe | Am Bilanzstichtag bestanden keine Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal. |
| Compliance | Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten. |
| Ausschüttung | Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2012 beträgt CHF 11'294'037.50. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 5'458'350.56) steht ein Betrag von CHF 16'752'388.06 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 60.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 56.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.80% (Vorjahr 4.57%). Die Anlagerendite beläuft sich auf 6.93% (Vorjahr 10.53%). |

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 2012 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2012 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2012 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 18. März 2013

Anlagestiftung Pensimo

Karin Keller-Sutter
Präsidentin des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

| | Marktwert 2012 CHF | Marktwert 2011 CHF |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Aktiven | | |
| Immobilien | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 9'766'000.00 | 0.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 875'985'400.00 | 859'988'300.00 |
| Total Immobilien | 885'751'400.00 | 859'988'300.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | | |
| Flüssige Mittel | 1'147'508.89 | 390'865.92 |
| Rechnungsabgrenzungen | 4'428.00 | 70'579.70 |
| Kurzfristige Forderungen | 708'031.24 | 1'957'857.67 |
| Langfristige Forderungen | 2'100'000.00 | 2'500'000.00 |
| Beteiligungen | 4'678'383.20 | 4'678'383.20 |
| Gesamtvermögen | 894'389'751.33 | 869'585'986.49 |
| Passiven | | |
| Hypothekarschulden | 33'500'000.00 | 51'400'000.00 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| Rechnungsabgrenzungen | 128'700.00 | 123'420.60 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 3'196'265.85 | 3'255'270.29 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 857'564'785.48 | 814'807'295.60 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 28'213'000.00 | 23'291'000.00 |
| Nettovermögen | 829'351'785.48 | 791'516'295.60 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand 1.1. | 763'479 | 740'012 |
| Veränderungen im Berichtsjahr | 10'000 | 23'467 |
| Stand 31.12. | 773'479 | 763'479 |
| Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung | 1'072.24 | 1'036.72 |
| Ausschüttung | 44.00 | 45.00 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung | 1'028.24 | 991.72 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 44.56 | 45.03 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 791'516'295.60 | 742'217'465.18 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | -34'356'555.00 | -33'300'540.00 |
| Zeichnungen | 9'917'200.00 | 22'480'916.66 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 62'274'844.88 | 60'118'453.76 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 829'351'785.48 | 791'516'295.60 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

| | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietertrag netto | 49'908'331.24 | 49'775'977.87 |
| Soll-Mietertrag | 51'097'487.89 | 50'963'041.00 |
| ./. Minderertrag Leerstand | -1'089'911.50 | -1'147'345.25 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | -118'722.55 | -49'871.17 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 19'477.40 | 10'153.29 |
| Unterhalt Immobilien | -9'149'676.90 | -9'348'891.77 |
| Instandhaltung | -5'098'673.44 | -4'615'521.17 |
| Instandsetzung | -4'051'003.46 | -4'733'370.60 |
| Betriebsaufwand | -4'336'066.04 | -4'420'610.85 |
| Ver- und Entsorgungskosten | -388'365.70 | -353'287.90 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | -518'548.06 | -486'208.77 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | -515'800.35 | -508'933.83 |
| Verwaltungshonorare | -2'152'224.10 | -2'197'881.95 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -147'414.00 | -195'821.75 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | -146'932.58 | -234'124.00 |
| Steuern und Abgaben | -466'781.25 | -444'352.65 |
| Operatives Ergebnis | 36'422'588.30 | 36'006'475.25 |
| Sonstige Erträge | 303'094.48 | 311'833.08 |
| Aktivzinsen | 56'815.58 | 64'584.97 |
| Aktivierte Bauzinsen | 205'591.30 | 27'916.30 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Übrige Erträge | 40'687.60 | 219'331.81 |
| Finanzierungsaufwand | -1'678'687.78 | -1'711'909.55 |
| Hypothekarzinsen | -1'243'972.69 | -1'289'058.36 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -1'037.09 | -0.19 |
| Baurechtszinsaufwand | -433'678.00 | -422'851.00 |
| Verwaltungsaufwand | -786'338.12 | -751'659.87 |
| Vergütung Geschäftsführung | -469'074.95 | -467'840.70 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -110'319.65 | -117'748.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -206'943.52 | -166'071.17 |
| Ertrag/Aufwand aus Mutationen Ansprüche | 207'800.00 | 528'007.50 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 207'800.00 | 528'007.50 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 34'468'456.88 | 34'382'746.41 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | -7'144'712.00 | 500'036.01 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | -7'144'712.00 | 500'036.01 |
| Realisierter Erfolg | 27'323'744.88 | 34'882'782.42 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 34'951'100.00 | 25'235'671.34 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 39'873'100.00 | 29'153'671.34 |
| Veränderung latente Steuern | -4'922'000.00 | -3'918'000.00 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 62'274'844.88 | 60'118'453.76 |
| Ausschüttung und Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 34'468'456.88 | 34'382'746.41 |
| Vortrag des Vorjahres | 9'480'934.77 | 8'954'707.35 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne | - | 500'036.01 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 43'949'391.65 | 43'837'489.77 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | -34'033'076.00 | -34'356'555.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 9'916'315.65 | 9'480'934.77 |

Fertige Bauten

| | | Grundstückfläche in m ² | 1-1½-Zimmer-Wohnungen | 2-2½-Zimmer-Wohnungen | 3-3½-Zimmer-Wohnungen | 4-4½-Zimmer-Wohnungen | 5 und mehr Zimmer-Wohnungen | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|----------------------|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Aarau | Zelglistrasse 62 | 1'973 | 3 | 4 | 4 | 3 | | 2 | 2 | | 2'036'000 | 4'218'000 | 3'026'000 | 165'907 |
| Aarberg | Leimernweg 18, 20 | 1'073 | | 4 | 7 | 4 | 1 | 8 | | | 2'672'000 | 4'173'200 | 2'819'000 | 200'913 |
| Adliswil | Zelgli | 24'691 | | 12 | 70 | 38 | | 88 | 3 | | 25'300'640 | 27'925'200 | 32'710'000 | 1'708'951 |
| Adliswil | Zelgstrasse 57 | 995 | | 4 | 2 | 2 | | 9 | | | 2'106'000 | 1'746'700 | 2'535'000 | 127'337 |
| Allschwil | Baselmattweg 211–221 | BR | | 7 | 38 | 38 | 7 | 105 | 21 | | 17'982'800 | 25'686'000 | 22'940'000 | 1'531'587 |
| Altdorf | Winkel 3, 4, 5 | 2'475 | | 14 | 14 | 8 | 5 | 45 | | | 14'820'000 | 13'232'000 | 17'070'000 | 873'495 |
| Baden-Rütihof | Jurastrasse 15, 17 | 1'721 | | 2 | | 6 | 1 | 14 | 2 | | 2'540'000 | 2'630'000 | 2'960'000 | 169'101 |
| Basel | Davidsbodenstrasse 5 | 252 | 4 | 11 | | | | | 1 | 125 | 2'130'100 | 3'006'000 | 1'460'000 | 128'731 |
| Basel | Spalenring 64 | 582 | 9 | 5 | 10 | | 1 | 19 | 3 | | 5'095'000 | 5'808'000 | 7'232'000 | 354'294 |
| Basel | St. Alban-Ring 185, 187, 189 | 1'843 | 12 | | 6 | 12 | | 9 | | | 5'352'000 | 6'212'000 | 9'064'000 | 451'393 |
| Basel | St. Alban-Ring 278–286 | 4'578 | | 5 | 16 | 20 | 4 | 46 | 9 | 329 | 21'211'975 | 15'878'000 | 23'600'000 | 1'168'080 |
| Bellach | Römerstrasse 33–37 | 5'856 | | 14 | | 27 | | 53 | | | 10'368'000 | 10'196'550 | 11'120'000 | 636'474 |
| Bern | Dornigasse 2, 4, 6, 8 | 1'267 | 22 | 6 | | | | | 3 | | 1'929'400 | 3'913'900 | 2'857'000 | 226'986 |
| Bern | Landoltstrasse 38 (Einstellhalle) | 74 | | | | | | 55 | | | 1'612'810 | 1'973'900 | 1'102'000 | 70'495 |
| Bern | Thunstrasse 32, 34, 36 | 1'252 | | 1 | 2 | 1 | 2 | 15 | | 1'267 | 5'998'000 | 11'525'000 | 9'913'000 | 563'256 |
| Bern | Wabernstrasse 87 | 859 | | | 4 | 2 | | | | | 1'230'192 | 2'143'000 | 2'371'000 | 122'412 |
| Birmensdorf | Breitstrasse 1–7 | 4'560 | | 6 | 12 | 6 | | 38 | 6 | | 9'013'000 | 7'626'000 | 11'090'000 | 503'786 |
| Birsfelden | Bruderholzstrasse 9 (Einstellhalle) | ME/BR | | | | | | 21 | | | 110'000 | 1'198'000 | 588'400 | 35'100 |
| Birsfelden | Gempenstrasse 1, 3, 5 | 5'454 | | 11 | 19 | 10 | | 4 | 7 | | 6'085'500 | 8'106'000 | 6'896'000 | 427'846 |
| Birsfelden | Gempenstrasse 4 | 4'070 | | 8 | 44 | 8 | | | 1 | | 9'148'000 | 10'951'000 | 15'940'000 | 726'891 |
| Birsfelden | Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6 | 7'751 | | 18 | 52 | 10 | | 8 | 6 | | 6'082'300 | 15'532'000 | 13'850'000 | 851'956 |
| Birsfelden | Rüttihardstrasse 3 | 9'246 | | 17 | 34 | 17 | | 98 | | | 12'839'000 | 15'617'000 | 21'370'000 | 990'167 |
| Blonay | Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8 | 6'023 | | 3 | 6 | 16 | | 32 | 12 | | 5'868'991 | 7'721'158 | 6'371'000 | 459'321 |
| Buchs | Brunnenstrasse 19 | 6'286 | 4 | 9 | 39 | 3 | 7 | 65 | | | 8'847'000 | 14'815'600 | 10'430'000 | 720'124 |
| Dänikon | Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 | 9'483 | | | | 44 | | 76 | 38 | | 17'731'660 | 15'890'600 | 16'130'000 | 880'075 |
| Ecublens | Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e | 9'082 | 10 | 14 | 24 | 6 | | 70 | 3 | | 10'426'600 | 10'529'678 | 15'750'000 | 794'031 |
| Emmenbrücke | Erlenstrasse 87 | 2'177 | | | 4 | 7 | | 14 | | | 2'510'000 | 2'481'000 | 3'056'000 | 192'813 |
| Emmenbrücke | Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d | 4'345 | | 16 | 21 | 28 | | 77 | | 94 | 20'557'000 | 18'724'000 | 23'520'000 | 1'196'556 |
| Feldmeilen | Ländischstrasse 27, 37 | 2'773 | | | 4 | 4 | 2 | 13 | 1 | | 5'837'300 | 4'202'500 | 6'553'000 | 330'726 |
| Frauenfeld | Häberlinstrasse 10, 12 | 3'053 | | 8 | 20 | 6 | 1 | 21 | 3 | | 7'200'000 | 7'891'000 | 7'733'000 | 456'344 |
| Frauenfeld | Oststrasse 8, 8a, 8b | 3'335 | | 6 | 15 | 23 | 3 | 73 | 1 | 646 | 18'290'000 | 13'926'000 | 19'330'000 | 1'057'499 |
| Geroldswil | Bergstrasse 8–22 | 9'741 | 1 | 12 | 21 | 23 | 5 | 90 | 1 | | 20'106'000 | 19'530'300 | 22'330'000 | 1'221'620 |
| Gränichen | Mattenstrasse 12–20 | 6'569 | 6 | 21 | 19 | 20 | 2 | 78 | 1 | | 14'023'839 | 18'388'000 | 16'890'000 | 936'725 |
| Konolfingen | Emmentalstrasse 29 | 1'592 | 3 | 8 | | 2 | 1 | 44 | 2 | 832 | 4'572'700 | 7'557'000 | 4'316'000 | 289'803 |
| Kriens | Lauerzring 1–7 | 9'749 | | 8 | 22 | 17 | 9 | 60 | 21 | | 14'439'800 | 14'006'000 | 18'610'000 | 1'029'891 |
| Landquart | Stationsstrasse 16, 18 | 2'006 | 3 | 7 | 9 | 4 | | 21 | 2 | | 3'792'416 | 4'405'200 | 3'920'000 | 251'367 |
| Landquart | Untermühleweg 5a, 5b, 7 | 3'186 | | | 1 | 8 | | 16 | 3 | | 2'447'368 | 3'548'400 | 2'545'000 | 155'406 |
| Landquart | Weierstrasse 16 | 1'697 | | | 8 | 8 | | 9 | | | 3'004'673 | 3'168'900 | 3'225'000 | 201'153 |
| Landquart | Ziegelgut 1, 2 | 1'549 | | | 8 | 8 | | 13 | | | 3'499'137 | 4'102'700 | 3'697'000 | 228'676 |
| Lausanne | Avenue de la Chablère 33, 33bis | 1'144 | | | 8 | 8 | | | | | 1'240'000 | 3'070'774 | 3'332'000 | 202'716 |
| Zwischentotal | | 164'362 | 77 | 261 | 563 | 447 | 51 | 1'409 | 152 | 3'293 | 330'057'201 | 373'256'260 | 410'251'400 | 22'640'002 |

| | | Grundstückfläche in m ² | 1-1½-Zimmer-Wohnungen | 2-2½-Zimmer-Wohnungen | 3-3½-Zimmer-Wohnungen | 4-4½-Zimmer-Wohnungen | 5 und mehr Zimmer-Wohnungen | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|----------------------------|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|--------------|------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Zwischentotal | | 164'362 | 77 | 261 | 563 | 447 | 51 | 1'409 | 152 | 3'293 | 330'057'201 | 373'256'260 | 410'251'400 | 22'640'002 |
| Le Lignon | Avenue du Lignon 10–13, 16–19 | 1'740 | | 1 | 80 | 97 | 62 | 259 | 31 | | 32'928'000 | 62'668'000 | 55'760'000 | 3'881'526 |
| Liestal | Frenkenstrasse 20–28 | 5'580 | 6 | 2 | 33 | 10 | | 39 | 16 | | 14'240'212 | 15'181'000 | 16'600'000 | 828'761 |
| Nussbaumen b. Baden | Kirchweg 53, 55, 57 | 3'498 | | | 37 | 8 | | 62 | | | 10'125'338 | 10'482'000 | 10'930'000 | 665'375 |
| Nyon | Chemin des Plantaz 34, 36, 38 | 5'178 | | | 15 | 15 | | 68 | | 1'421 | 14'010'403 | 12'136'991 | 15'860'000 | 900'475 |
| Olten | Aaraustrasse 35 | 836 | | | 11 | 7 | 4 | 15 | 2 | 337 | 5'740'000 | 8'255'250 | 5'988'000 | 352'920 |
| Pully | Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11 | 11'925 | 4 | 11 | 36 | 31 | 6 | 94 | | | 30'712'300 | 26'440'531 | 31'220'000 | 1'847'577 |
| Reinach | Wielandstrasse 2, 4, 6 | BR | | 1 | 8 | 9 | 6 | 24 | 11 | | 10'408'920 | 8'876'000 | 9'900'000 | 617'036 |
| Schlieren | Langackerstrasse 24, 26, 28, 30 | 6'319 | 1 | 12 | 20 | 13 | 11 | 51 | 9 | | 13'980'000 | 13'158'800 | 17'630'000 | 979'680 |
| Solothurn | Aarepark | 13'832 | 18 | 12 | 39 | 25 | 14 | 63 | 6 | 720 | 29'977'700 | 32'242'860 | 25'530'000 | 1'488'860 |
| Solothurn | Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6 | 6'438 | | 5 | 63 | | | 42 | | | 12'941'564 | 13'817'520 | 9'568'000 | 710'868 |
| Spiez | Bürgstrasse 2 | 1'740 | | 4 | 3 | 3 | | 10 | | | 1'799'000 | 2'819'800 | 2'247'000 | 140'113 |
| Spiez | Kornmatte | 4'742 | | 14 | 13 | 12 | 1 | 21 | | | 8'196'600 | 10'958'400 | 9'113'000 | 521'125 |
| Spreitenbach | Baumgartenstrasse 2, 4 | 4'538 | 16 | 16 | 16 | 16 | | 63 | 1 | | 10'043'640 | 12'109'000 | 15'700'000 | 854'473 |
| St. Gallen | Achslengut | 6'629 | | 2 | 24 | 24 | 1 | 56 | 7 | | 19'737'612 | 15'910'000 | 16'360'000 | 933'091 |
| St. Gallen | Rorschacherstrasse 59, 61 | 449 | 3 | | 9 | 3 | | | 1 | 417 | 3'249'000 | 4'116'000 | 4'433'000 | 273'578 |
| St. Gallen | Ullmannstrasse 37 a–c, 39 a–c, Engelwiesstrasse 5c | 12'754 | 5 | 15 | 39 | 17 | 7 | 83 | 7 | | 16'697'789 | 19'277'600 | 19'170'000 | 1'088'654 |
| Uster | Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28 | 4'946 | | 4 | 13 | 9 | 3 | 30 | 6 | | 8'108'724 | 8'661'300 | 11'430'000 | 577'505 |
| Uster | Rännelfeldstrasse 8–12 | 2'662 | | | 9 | 12 | | 24 | | | 9'743'000 | 7'011'000 | 10'460'000 | 540'685 |
| Uster | Wermatswilerstrasse 3 | 1'366 | | | 3 | 3 | | | | | 1'056'000 | 1'209'500 | 1'390'000 | 77'004 |
| Wettingen | J. J. Ryffel-Strasse 4, 6 | 3'092 | | | 24 | 8 | | 25 | | | 4'403'700 | 7'201'000 | 7'226'000 | 450'441 |
| Wettswil | Hofächer 2–32 | 13'610 | 4 | 4 | 5 | 34 | 16 | 85 | 8 | | 36'854'070 | 31'239'600 | 30'490'000 | 1'590'420 |
| Widnau | Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b | 4'460 | | 1 | 7 | 20 | | 57 | 13 | 136 | 10'732'000 | 7'127'500 | 11'520'000 | 594'472 |
| Wil | Othmarstrasse 12, 14 | 1'446 | | 2 | 3 | 11 | | 19 | 3 | 97 | 4'911'000 | 4'299'800 | 5'414'000 | 286'187 |
| Winterthur | Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8 | 4'505 | | | 12 | 20 | 11 | 43 | 4 | | 20'194'785 | 15'745'200 | 24'460'000 | 1'225'419 |
| Zürich | Ackerstein | 11'451 | 3 | 14 | 42 | 8 | | 35 | 12 | 152 | 6'658'000 | 16'913'300 | 19'200'000 | 1'084'769 |
| Zürich | Allenmoosstrasse 146, 148, 150 | 1'217 | 3 | 9 | 6 | | | 4 | 3 | | 932'800 | 3'704'000 | 3'470'000 | 203'051 |
| Zürich | Althoossteig 7, 7a, 7b | 796 | 4 | 3 | 4 | | | 11 | 1 | | 3'889'783 | 2'316'000 | 4'244'000 | 138'529 |
| Zürich | Badenerstrasse 101 | 425 | | 6 | | 8 | | 9 | | 478 | 10'810'000 | 8'029'000 | 12'200'000 | 561'199 |
| Zürich | Badenerstrasse 662 | 811 | | 9 | 3 | | | 15 | | 576 | 5'427'092 | 5'080'000 | 6'146'000 | 337'267 |
| Zürich | Beckhammer 12, 14, 32 | 2'652 | | | | 9 | 9 | 13 | 4 | | 2'897'014 | 6'621'500 | 5'905'000 | 315'114 |
| Zürich | Bederstrasse 78 | 438 | | | 7 | 5 | | | 1 | | 4'037'664 | 3'781'100 | 6'371'000 | 289'954 |
| Zürich | Bergstrasse 12 | 1'461 | 3 | | | | 5 | 4 | 3 | | 1'001'490 | 2'660'700 | 3'887'000 | 183'690 |
| Zürich | Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100 | 2'005 | | 1 | 6 | 4 | | 8 | 3 | | 5'065'312 | 4'222'300 | 4'606'000 | 220'758 |
| Zürich | Forchstrasse 158 | 803 | 6 | 6 | | | | 34 | 2 | 1'123 | 9'921'000 | 10'739'300 | 10'740'000 | 535'722 |
| Zürich | In der Hub 23, 25 | 1'596 | | 5 | 2 | 3 | | 3 | | | 2'623'036 | 2'804'500 | 3'736'000 | 175'668 |
| Zürich | Siewerdstrasse 10, 12, 14 | 1'215 | | | 5 | 15 | 5 | 22 | | | 13'660'000 | 9'056'400 | 16'830'000 | 807'515 |
| Total | Fertige Bauten | 311'517 | 153 | 420 | 1'160 | 906 | 212 | 2'800 | 306 | 8'750 | 727'771'750 | 800'129'012 | 875'985'400 | 48'919'482 |

| | | | Grundstückfläche in m ² | 1-1½-Zimmer-Wohnungen | 2-2½-Zimmer-Wohnungen | 3-3½-Zimmer-Wohnungen | 4-4½-Zimmer-Wohnungen | 5 und mehr Zimmer-Wohnungen | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF |
|--------------------|--|---|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|---------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Angefangene Bauten | Bern | Bitziusstrasse 42, Beyelerstrasse 3 | | | | | | | | | | 626'000 | | 626'000 | |
| | Opfikon | Am Boulevard, Lilienthal | | | | | | | | | | 9'140'000 | | 9'140'000 | |
| | Total | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 9'766'000 | 0 | 9'766'000 | 0 |
| Bauland | Total | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Total Grundstücksverzeichnis Casareal | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 9'766'000 | 0 | 9'766'000 | 0 |
| | | Fertige Bauten | | | | | | | | | | 727'771'750 | 800'129'012 | 875'985'400 | 48'919'482 |
| | | Total fertige/ angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 737'537'750 | 800'129'012 | 885'751'400 | 48'919'482 |

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Opfikon, Am Boulevard Lilienthal per 08.02.2012

Verkäufe: Horgen, Waldegg-Center per 20.12.2012

| Vermögensrechnung per 31. Dezember | Marktwert 2012 CHF | Marktwert 2011 CHF |
|--|--------------------------|--------------------------|
| Aktiven | | |
| Immobilien | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 0.00 | 0.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 265'315'000.00 | 261'324'000.00 |
| Total Immobilien | 265'315'000.00 | 261'324'000.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | | |
| Flüssige Mittel | 103'350.46 | 247'955.95 |
| Rechnungsabgrenzungen | 2'592.00 | 0.00 |
| Kurzfristige Forderungen | 40'568.40 | 730'789.26 |
| Langfristige Forderungen | 0.00 | 0.00 |
| Beteiligungen | 1'421'616.80 | 1'421'616.80 |
| Gesamtvermögen | 266'883'127.66 | 263'724'362.01 |
| Passiven | | |
| Hypothekarschulden | 42'350'000.00 | 62'450'000.00 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 0.00 | 0.00 |
| Rechnungsabgrenzungen | 47'048.05 | 99'701.05 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 890'731.65 | 1'238'474.50 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 223'595'347.96 | 199'936'186.46 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | 4'563'000.00 | 3'666'000.00 |
| Nettovermögen | 219'032'347.96 | 196'270'186.46 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand 1.1. | 160'171 | 135'631 |
| Veränderungen im Berichtsjahr | 15'000 | 24'540 |
| Stand 31.12. | 175'171 | 160'171 |
| Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung | 1'250.39 | 1'225.38 |
| Ausschüttung | 60.00 | 56.00 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung | 1'190.39 | 1'169.38 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres je Anspruch | 64.47 | 67.82 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |
| Veränderung des Nettovermögens | | |
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 196'270'186.46 | 157'685'968.19 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | -8'969'576.00 | -7'324'074.00 |
| Zeichnungen | 17'540'700.00 | 27'205'289.40 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 14'191'037.50 | 18'703'002.87 |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode | 219'032'347.96 | 196'270'186.46 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

| | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Mietertrag netto | 14'359'283.20 | 13'188'552.50 |
| Soll-Mietertrag | 14'471'048.05 | 13'266'372.85 |
| ./. Minderertrag Leerstand | -145'404.65 | -97'319.00 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | 0.00 | 4'614.15 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 33'639.80 | 14'884.50 |
| Unterhalt Immobilien | -2'010'143.92 | -1'672'466.40 |
| Instandhaltung | -957'328.57 | -544'225.78 |
| Instandsetzung | -1'052'815.35 | -1'128'240.62 |
| Betriebsaufwand | -917'300.73 | -922'651.08 |
| Ver- und Entsorgungskosten | -57'491.85 | -4'731.95 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | -67'516.58 | -61'308.08 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | -121'600.45 | -124'989.00 |
| Verwaltungshonorare | -435'714.95 | -409'826.05 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -14'804.85 | -9'851.70 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | -59'036.20 | -193'547.30 |
| Steuern und Abgaben | -161'135.85 | -118'397.00 |
| Operatives Ergebnis | 11'431'838.55 | 10'593'435.02 |
| Sonstige Erträge | 38'436.30 | 152'552.74 |
| Aktivzinsen | 629.00 | 437.00 |
| Aktivierte Bauzinsen | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Übrige Erträge | 37'807.30 | 152'115.74 |
| Finanzierungsaufwand | -367'950.70 | -366'205.90 |
| Hypothekarzinsen | -367'950.70 | -366'205.90 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsaufwand | 0.00 | 0.00 |
| Verwaltungsaufwand | -233'236.65 | -204'317.64 |
| Vergütung Geschäftsführung | -140'658.60 | -128'949.15 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -25'236.50 | -39'544.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -67'341.55 | -35'824.49 |
| Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche | 424'950.00 | 687'120.00 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 424'950.00 | 687'120.00 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 11'294'037.50 | 10'862'584.22 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Realisierter Erfolg | 11'294'037.50 | 10'862'584.22 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 2'897'000.00 | 7'840'418.65 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 3'794'000.00 | 8'479'418.65 |
| Veränderung latente Steuern | -897'000.00 | -639'000.00 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 14'191'037.50 | 18'703'002.87 |
| Ausschüttung und Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 11'294'037.50 | 10'862'584.22 |
| Vortrag des Vorjahres | 5'458'350.56 | 3'565'342.34 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne | 0.00 | 0.00 |
| Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag | 16'752'388.06 | 14'427'926.56 |
| Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag | -10'510'260.00 | -8'969'576.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 6'242'128.06 | 5'458'350.56 |

| | | | Grundstückfläche in m ² | 1-1½-Zimmer-Wohnungen | 2-2½-Zimmer-Wohnungen | 3-3½-Zimmer-Wohnungen | 4-4½-Zimmer-Wohnungen | 5 und mehr Zimmer-Wohnungen | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Marktwert CHF | Bruttoertrag CHF | |
|--------------------------------------|--------------------|--|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|----------|------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|--------------------|-------------------|
| Fertige Bauten | Baden | Theaterplatz 4 | 444 | | | | | | | 2 | 1'569 | 4'375'000 | 4'456'000 | 6'789'000 | 327'562 | |
| | Basel | Dufourstrasse 21, 23 | 1'696 | | | | | | 103 | | 1'323 | 6'523'000 | 10'374'000 | 9'903'000 | 568'462 | |
| | Basel | Holbeinstrasse 75 | 1'133 | 1 | | | 1 | | 36 | 1 | 2'516 | 9'887'000 | 16'876'000 | 9'214'000 | 593'622 | |
| | Basel | St. Jakobs-Strasse 7 | StWE | | | 1 | | | 50 | | 1'941 | 10'875'000 | 13'992'900 | 10'430'000 | 613'301 | |
| | Bern | Marktgasse 27 | 229 | | | | | | | | 1'175 | 18'454'000 | 6'501'600 | 19'460'000 | 779'256 | |
| | Biel | General-Dufour-Strasse 16, 12 | 172 | | | | | | | | 1'211 | 8'890'000 | 6'320'000 | 7'935'000 | 468'000 | |
| | Genève | Rue Richard-Wagner 1 | 777 | | | | | | | 22 | 1'889 | 9'860'500 | 9'214'000 | 12'930'000 | 736'988 | |
| | Pully | Avenue C.-F. Ramuz 45 | 3'224 | | | | | | | 70 | 2'600 | 20'548'000 | 15'557'735 | 21'160'000 | 1'033'000 | |
| | St. Gallen | Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5 | 956 | | | | | 5 | 49 | | 2'013 | 15'115'000 | 9'168'400 | 16'340'000 | 858'049 | |
| | Winterthur | Zürcherstrasse 37-41 | 2'000 | | | | | | | | 4'420 | 13'617'000 | 17'300'000 | 13'550'000 | 757'569 | |
| | Zug | Bahnhofstrasse 2 | StWE | | | | | 1 | 12 | | 2'321 | 21'486'310 | 19'361'000 | 23'570'000 | 1'181'618 | |
| | Zürich | Baumackerstrasse 24 | 1'270 | | | | | | 36 | 1 | 3'380 | 12'808'000 | 17'180'100 | 16'660'000 | 988'776 | |
| | Zürich | Hofackerstrasse 32 | 566 | | | | | | 13 | | 853 | 2'983'100 | 4'980'000 | 6'069'000 | 331'692 | |
| | Zürich | Hohlstrasse 612 | 1'388 | | | | 1 | | 30 | | 4'032 | 10'620'000 | 13'870'000 | 10'770'000 | 593'085 | |
| | Zürich | Hohlstrasse 614 (Obsidian) | 2'281 | | | | | | 62 | 1 | 6'835 | 38'120'000 | 25'331'200 | 41'630'000 | 2'473'978 | |
| | Zürich | Obstgartenstrasse 15, 19 | 830 | | | 1 | | | 33 | 1 | 1'970 | 14'877'000 | 9'964'700 | 13'040'000 | 750'944 | |
| | Zürich | Schweizergasse 20 | 184 | | | | | | | | 856 | 6'878'000 | 3'252'700 | 7'465'000 | 367'261 | |
| | Zürich | Zeltweg 63 | 1'091 | | | | | | 24 | | 1'732 | 18'529'000 | 20'041'000 | 18'400'000 | 936'120 | |
| | | Total | Fertige Bauten | 18'241 | 1 | 0 | 2 | 2 | 6 | 540 | 6 | 42'636 | 244'445'910 | 223'741'335 | 265'315'000 | 14'359'283 |
| | Angefangene Bauten | Total | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bauland | Total | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Total Grundstücksverzeichnis Proreal | | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | | Fertige Bauten | | | | | | | | | | 244'445'910 | 223'741'335 | 265'315'000 | 14'359'283 | |
| | | Total fertige/angefangene Bauten/Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 244'445'910 | 223'741'335 | 265'315'000 | 14'359'283 | |

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Grundlagen und Organisation

| | |
|--------------------------------|---|
| Rechtsform und Zweck | Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB) in Verbindung mit Art. 53ff. des Bundesgesetzes über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG). Sie hat ihren Sitz in Zürich. Die Anlagestiftung bezweckt die gemeinsame Anlage und Verwaltung der ihr von den Vorsorgeeinrichtungen anvertrauten Vorsorgegelder in Immobilien. Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Ansprüche gegenüber den Anlagegruppen sind nach Art. 56 der Verordnung (BVV2) zum Bundesgesetz über die berufliche Alters-, Hinterlassenen- und Invalidenvorsorge (BVG) vom 25. Juni 1982 eine im Rahmen der Bundesgesetzgebung für Vorsorgeeinrichtungen vorgesehene Immobilien-Anlage. |
| Urkunden und Reglemente | Es bestehen folgende Urkunden und Reglemente: <ul style="list-style-type: none"> • Leitbild vom 15. Februar 2000 • Statuten vom 15. Februar 2000 • Reglement vom 2. Mai 2006 • Anlagerichtlinien vom 2. Mai 2006 • Organisationsreglement vom 10. Dezember 2007 |
| Organisation | <p><u>Anlegerversammlung</u></p> <p>Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wahl der Mitglieder des Stiftungsrates • Wahl des Präsidenten des Stiftungsrates für die gleiche Amtsdauer wie für den Stiftungsrat • Wahl der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Leitbildes • Abnahme der Jahresrechnungen • Abnahme der jährlichen Berichte des Stiftungsrates und der Revisionsstelle • Genehmigung und Änderung des Reglements • Beschlussfassung über Anträge zur Änderung der Statuten • Antrag an die Aufsichtsbehörde auf Fusion oder Auflösung der Stiftung. <p><u>Stiftungsrat</u></p> <p>Der Stiftungsrat sorgt für die operative Verwirklichung des Stiftungszwecks. Hierzu verfügt er über alle Kompetenzen, soweit diese nicht der Versammlung zustehen. Er leitet die Stiftung gemäss Gesetz und Verordnungen, den Bestimmungen von Statuten und Reglement sowie den Weisungen der Aufsichtsbehörde.</p> <p>Der Stiftungsrat vertritt die Stiftung nach aussen. Er bestimmt die zeichnungsberechtigten Personen sowie die Art ihrer Zeichnungsberechtigung. Er ernennt die Geschäftsführung, kann Aufgaben und Kompetenzen delegieren und erlässt ein Organisationsreglement.</p> <p>Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.</p> |

Zusammensetzung Stiftungsrat

Dr. Reto Mengiardi, Präsident, Chur, bis 31.5.2012
 Ständerätin Karin Keller-Sutter, Präsidentin, Wil, ab 1.6.2012
 Richard Hunziker, Vizepräsident, St. Gallen
 Peter De Angelo, Eglisau, Pensionskasse und Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE
 Martin Durchschlag, Basel, HIAG Pensionskasse
 Christoph Haller, Zürich
 Anders Holte, Reichenburg, Pensionskasse Eternit AG
 Lukas Rohner, Villigen, Pekam AG
 Hans Roth, Basel, GEMINI Sammelstiftung
 Peter Sollberger, Jegenstorf, Pensionskasse Vigier
 Dr. Jürg Tobler, Herisau, Pensionskasse Stadt Zürich

Anlagekommission

Der Stiftungsrat hat die Anlage des Vermögens und die Aufsicht über die Geschäftsführung an die Anlagekommission delegiert.

Zusammensetzung Anlagekommission

Richard Hunziker, Präsident, St. Gallen
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 David Saxer, Jonschwil, ab 6.6.2012
 Hans-Peter Schwab, Biel
 Roland Stockmann, Zürich

Geschäftsführung

Die Pensimo Management AG, Zürich, ist für die Führung und Abwicklung der laufenden Geschäftstätigkeit und das Portfoliomanagement verantwortlich. Als Mandatsleiter fungiert Daniel Schürmann.

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) für die Anlagegruppe Casareal beläuft sich für das Geschäftsjahr 2012 auf 0.85 % und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.90 % des Soll-Mietertrags pro Jahr.

Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperten,
 Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle Deloitte AG, Zürich, überprüft die Tätigkeiten des Stiftungsrates, der Geschäftsführung und der anderen vom Stiftungsrat beauftragten Stellen und Gremien auf Übereinstimmung mit Statuten, Reglement, Anlagerichtlinien und Gesetzgebung. Sie prüft die Buchführung und die Jahresrechnung der Stiftung. Die Revisionsstelle ist in organisatorischer, personeller und wirtschaftlicher Hinsicht von den Anlegern, den Mitgliedern des Stiftungsrates und von der Geschäftsführung unabhängig.

 Aufsichtsbehörde

Gesetzliche Aufsichtsbehörde über die Anlagestiftungen während des Geschäftsjahres 2012 ist die Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV).

 Schätzungsexperten

Die Schätzungsexperten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, Wüest & Partner AG, Zürich, schätzen auf den Abschluss des Rechnungsjahres den Wert der Immobilien.

 Compliance Officer

Die Aufgaben des Compliance Officers werden durch Herrn Thomas Brauchli, Schoch, Auer & Partner, St. Gallen, ausgeübt.

Anleger

Beteiligungsverhältnisse

31. Dezember 2012

| | Anlagegruppe Casareal | Anlagegruppe Proreal |
|---|--------------------------|-------------------------|
| Pensionskasse Eternit AG | 47'427 | 7'473 |
| Pensionskasse der Rigips AG | 4'630 | 1'294 |
| Pensionskasse der Fixit AG | 6'616 | 1'043 |
| Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG | 114'391 | 16'691 |
| Holcim Pension Fund | 104'880 | 20'800 |
| Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG | 4'231 | – |
| Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG | 4'736 | – |
| Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG | 1'376 | 24 |
| Pensionskasse Vigier | 29'820 | 3'599 |
| HIAG Pensionskasse | 38'930 | 2'250 |
| Leica Pensionskasse | 48'434 | 7'639 |
| Pensionskasse der JURA-Holding | 9'525 | 1'666 |
| Personalvorsorgeeinrichtung der landqart® | 10'024 | 174 |
| Pensionskasse Stadt Zürich | 71'279 | 19'888 |
| Luzerner Pensionskasse | 12'264 | 432 |
| GEMINI Sammelstiftung | 79'991 | 1'863 |
| Pensionskasse der Coutts & Co. AG | 15'539 | 5'050 |
| Pensionskasse Post | – | 65'146 |
| IST Investmentstiftung für Personalvorsorge | 61'505 | – |
| Clariant-Pensionsstiftung | 14'987 | 5'554 |
| Pensionskasse der HG COMMERCIALE | 38'616 | 1'769 |
| Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE | 2'476 | 49 |
| Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank | 38'141 | – |
| Pensionskasse der PwC | 13'661 | 12'767 |
| Total Ansprüche | 773'479 | 175'171 |

Bewertungs- und Rechnungslegungsgrundsätze, Stetigkeit

Rechnungslegung nach Swiss GAAP FER 26 Die Jahresrechnung entspricht in Darstellung und Bewertung sinngemäss den Fachempfehlungen zur Rechnungslegung Swiss GAAP FER 26 und vermittelt ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, der Finanz- und Ertragslage («true and fair view»).

Buchführungs- und Bewertungsgrundsätze

Flüssige Mittel, Forderungen, Verbindlichkeiten

Die Bewertung der flüssigen Mittel, Forderungen und Verbindlichkeiten erfolgt zum Nominalwert.

Beteiligungen

Die Beteiligung an der Pensimo Management AG wird zum Schätzwert bewertet. Letztmalig wurde eine Schätzung per 31. Dezember 2010 vorgenommen.

Immobilien

Die Immobilien werden einmal jährlich durch die Schätzungsexperten, Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski, der Firma Wüest & Partner AG neu geschätzt. Die Immobilien werden nach der Discounted-Cashflow-Methode bewertet. Dies ist ein Verfahren, bei dem der heutige Immobilienwert aus zukünftigen Einnahmen und Ausgaben (Cashflows) berechnet wird, die auf einen bestimmten Bewertungsstichtag hin diskontiert werden. Der Diskontsatz wird für jede Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 36 und 37) entnommen werden.

Geschätzte Liquidationssteuern

Für alle Liegenschaften werden per Bilanzstichtag die latenten Grundstückgewinnsteuern unter Berücksichtigung der Handänderungssteuer (einschliesslich Gebühren, welche Gemengsteuern darstellen) sowie der Grundbuchgebühren und Notariatskosten berechnet, welche bei einem Verkauf der Liegenschaften anfallen. Die Berechnung der latenten Liquidationssteuern erfolgt durch die PwC AG.

Erläuterung der Vermögensanlage und des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage

Organisation der Anlagetätigkeit, Anlagereglement Die Anlagestiftung Pensimo führt die zwei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal und Proreal. Die Anlage der Mittel erfolgt nach den Vorgaben der vom Stiftungsrat genehmigten Anlagerichtlinien.

Der Compliance Officer überprüft die Einhaltung dieser Vorschriften regelmässig und erstattet dem Stiftungsrat Bericht.

| Darstellung der Vermögensanlage nach Anlagekategorie per 31. Dezember 2012 | Anlagekategorie | Anlagegruppe Casareal | | Anlagegruppe Proreal | |
|--|--|-----------------------|---------------|-----------------------|---------------|
| | | CHF | in % | CHF | in % |
| | Liquidität | 1'147'508.89 | 0.13 | 103'350.46 | 0.04 |
| | Forderungen | 2'812'459.24 | 0.31 | 43'160.40 | 0.02 |
| | Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG) | 4'678'383.20 | 0.52 | 1'421'616.80 | 0.53 |
| | Immobilien Schweiz | 885'751'400.00 | 99.03 | 265'315'000.00 | 99.41 |
| | Gesamtvermögen | 894'389'751.33 | 100.00 | 266'883'127.66 | 100.00 |

Geografische Allokation

Das Portfolio gliedert sich nach Marktregionen wie folgt (Angaben in % der Marktwerte)

| Marktregionen | Anlagegruppe Casareal | Anlagegruppe Proreal |
|-----------------|-----------------------|----------------------|
| Zürich | 33.6 % | 48.1 % |
| Ostschweiz | 12.1 % | 6.2 % |
| Innerschweiz | 7.0 % | 8.9 % |
| Nordwestschweiz | 29.0 % | 13.7 % |
| Bern | 3.9 % | 10.3 % |
| Südschweiz | 0.0 % | 0.0 % |
| Genfersee | 14.4 % | 12.8 % |
| Westschweiz | 0.0 % | 0.0 % |
| Total | 100.0 % | 100.0 % |

Quelle: Wüest & Partner

Derivative Finanzinstrumente Die Anlagestiftung Pensimo tätigt keine Derivatgeschäfte.

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Casareal setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Anlagegruppe Casareal | | |
| Aktivzinsen | 56'815.58 | 64'584.97 |
| Ergebnis Liquidität | 56'815.58 | 64'584.97 |
| Ergebnis Forderungen | - | - |
| Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG | 0.00 | 500'036.01 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG | 0.00 | 4'092'071.34 |
| Ergebnis Aktien Schweiz | 0.00 | 4'592'107.35 |
| Soll-Mietertrag | 51'097'487.89 | 50'963'041.00 |
| ./. Minderertrag Leerstand | -1'089'911.50 | -1'147'345.25 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | -118'722.55 | -49'871.17 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 19'477.40 | 10'153.29 |
| Instandhaltung | -5'098'673.44 | -4'615'521.17 |
| Instandsetzung | -4'051'003.46 | -4'733'370.60 |
| Ver- und Entsorgungskosten | -388'365.70 | -353'287.90 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | -518'548.06 | -486'208.77 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | -515'800.35 | -508'933.83 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | -147'414.00 | -195'821.75 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | -146'932.58 | -234'124.00 |
| Steuern und Abgaben | -466'781.25 | -444'352.65 |
| Aktiviert Bauzinsen | 205'591.30 | 27'916.30 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsaufwand | -433'678.00 | -422'851.00 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | -7'144'712.00 | 0.00 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 39'873'100.00 | 25'061'600.00 |
| Veränderung latente Steuern | -4'922'000.00 | -3'918'000.00 |
| Ergebnis Immobilien Schweiz | 66'153'113.70 | 58'953'022.50 |
| Hypothekarzinsen | -1'243'972.69 | -1'289'058.36 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | -1'037.09 | -0.19 |
| Zinsaufwand | -1'245'009.78 | -1'289'058.55 |
| Verwaltungshonorare | -2'152'224.10 | -2'197'881.95 |
| Vergütung Geschäftsführung | -469'074.95 | -467'840.70 |
| Aufwand Vermögensverwaltung | -2'621'299.05 | -2'665'722.65 |
| Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage | 62'343'620.45 | 59'654'933.62 |
| Übrige Erträge | 40'687.60 | 219'331.81 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | -110'319.65 | -117'748.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | -206'943.52 | -166'071.17 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 207'800.00 | 528'007.50 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 62'274'844.88 | 60'118'453.76 |

Erläuterung des
Netto-Ergebnisses aus
Vermögensanlage

Erläuterung des Netto-Ergebnisses aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal

Das Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage der Anlagegruppe Proreal setzt sich wie folgt zusammen:

| | 2012 CHF | 2011 CHF |
|--|----------------------|----------------------|
| Anlagegruppe Proreal | | |
| Aktivzinsen | 629.00 | 437.00 |
| Ergebnis Liquidität | 629.00 | 437.00 |
| Ergebnis Forderungen | – | – |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG | 0.00 | 743'418.65 |
| Ergebnis Aktien Schweiz | 0.00 | 743'418.65 |
| Soll-Mietertrag | 14'471'048.05 | 13'266'372.85 |
| ./. Minderertrag Leerstand | –145'404.65 | –97'319.00 |
| ./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen | 0.00 | 4'614.15 |
| Übrige Erträge aus Liegenschaften | 33'639.80 | 14'884.50 |
| Instandhaltung | –957'328.57 | –544'225.78 |
| Instandsetzung | –1'052'815.35 | –1'128'240.62 |
| Ver- und Entsorgungskosten | –57'491.85 | –4'731.95 |
| Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung) | –67'516.58 | –61'308.08 |
| Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Versicherung | –121'600.45 | –124'989.00 |
| Vermietungs- und Insertionskosten | –14'804.85 | –9'851.70 |
| Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand) | –59'036.20 | –193'547.30 |
| Steuern und Abgaben | –161'135.85 | –118'397.00 |
| Aktivierte Bauzinsen | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsertrag | 0.00 | 0.00 |
| Baurechtszinsaufwand | 0.00 | 0.00 |
| Realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 0.00 | 0.00 |
| Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste | 3'794'000.00 | 7'736'000.00 |
| Veränderung latente Steuern | –897'000.00 | –639'000.00 |
| Ergebnis Immobilien Schweiz | 14'764'553.50 | 18'100'261.07 |
| Hypothekarzinsen | –367'950.70 | –366'205.90 |
| Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand | 0.00 | 0.00 |
| Zinsaufwand | –367'950.70 | –366'205.90 |
| Verwaltungshonorare | –435'714.95 | –409'826.05 |
| Vergütung Geschäftsführung | –140'658.60 | –128'949.15 |
| Aufwand Vermögensverwaltung | –576'373.55 | –538'775.20 |
| Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage | 13'820'858.25 | 17'939'135.62 |
| Übrige Erträge | 37'807.30 | 152'115.74 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | –25'236.50 | –39'544.00 |
| Übriger Verwaltungsaufwand | –67'341.55 | –35'824.49 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 424'950.00 | 687'120.00 |
| Gesamterfolg des Rechnungsjahres | 14'191'037.50 | 18'703'002.87 |

Retrozessionen

Mit Bezug auf ein Schreiben der Aufsichtsbehörde und auf die Offenlegungspflicht allfälliger Retrozessionen – insoweit diese Frage für Immobilien-Anlagestiftungen anwendbar ist – stellen wir fest: Weder die Pensimo Management AG noch die Anlagestiftung Pensimo vereinnahmen oder bezahlen Retrozessionen.

Kommissionen

Bei der Ausgabe und der Rücknahme von Ansprüchen wird zugunsten des Anlagevermögens der Anlagegruppen eine Kommission von maximal 2% erhoben. Die Bestimmung der im Einzelfall anzuwendenden Sätze liegt in der Kompetenz des Stiftungsrates. Die direkte Platzierung zurückgenommener Ansprüche bei bisherigen Anlegern erfolgt kommissionsfrei (Art. 13 des Reglements). Im Berichtsjahr betragen die angewandten Ausgabekommissionen 0.2% für Emissionen im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

| Laufzeit bis | Zinssatz | Bestand in CHF 31.12.2011 | Aufnahme | Rückzahlung | Bestand in CHF 31.12.2012 |
|-------------------------------------|----------|------------------------------|----------|-------------|------------------------------|
| 15.12.2011 – 16.01.2012 | 0.39% | 2'700'000 | | 2'700'000 | 0 |
| 29.10.2004 – 29.10.2012 | 3.10% | 6'500'000 | | 6'500'000 | 0 |
| 31.07.2007 – 31.07.2013 | 3.81% | 3'000'000 | | | 3'000'000 |
| 30.09.2005 – 30.09.2014 | 2.90% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 31.08.2007 – 31.08.2015 | 3.69% | 5'000'000 | | | 5'000'000 |
| 31.07.2007 – 31.07.2016 | 3.91% | 3'500'000 | | | 3'500'000 |
| 31.08.2010 – 31.08.2021 | 1.95% | 3'000'000 | | | 3'000'000 |
| 30.12.2011 – 28.12.2012 | 0.35% | 1'000'000 | | 1'000'000 | 0 |
| 29.10.2010 – 30.08.2019 | 1.75% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 31.12.2010 – 31.08.2021 | 1.95% | 2'000'000 | | | 2'000'000 |
| 30.12.2011 – 28.12.2012 | 0.35% | 1'000'000 | | 1'000'000 | 0 |
| 30.06.2010 – 29.06.2017 | 1.99% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 30.06.2010 – 29.06.2018 | 2.12% | 5'000'000 | | | 5'000'000 |
| 30.12.2011 – 15.06.2012 | 0.67% | 6'700'000 | | 6'700'000 | 0 |
| | | 51'400'000 | 0 | 17'900'000 | 33'500'000 |
| Gewichteter durchschnittlicher Zins | 2.02% | | | | |

Anlagegruppe Proreal

| Laufzeit bis | Zinssatz | Bestand in CHF 31.12.2011 | Aufnahme | Rückzahlung | Bestand in CHF 31.12.2012 |
|-------------------------------------|----------|------------------------------|------------|-------------|------------------------------|
| 15.12.2011 – 14.09.2012 | 0.39% | 29'700'000 | | 29'700'000 | 0 |
| 31.08.2011 – 30.08.2017 | 1.54% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 31.08.2011 – 30.08.2019 | 1.79% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 31.08.2011 – 31.08.2021 | 1.99% | 4'000'000 | | | 4'000'000 |
| 30.12.2011 – 28.09.2012 | 0.39% | 20'750'000 | 9'400'000 | 30'150'000 | 0 |
| 28.12.2012 – 31.01.2013 | 0.43% | 0 | 11'850'000 | 400'000 | 11'450'000 |
| 14.12.2012 – 15.01.2013 | 0.43% | 0 | 22'500'000 | 3'600'000 | 18'900'000 |
| | | 62'450'000 | 43'750'000 | 63'850'000 | 42'350'000 |
| Gewichteter durchschnittlicher Zins | 0.73% | | | | |

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

| | |
|---------------------------------|--|
| Verpfändung von Aktiven | <p>Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 189'210'000.00 (Vorjahr CHF 172'710'000.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 33'500'000.00 (Vorjahr 51'400'000.00).</p> <p>In der Anlagegruppe Proreal sind Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 30'150'000.00 (Vorjahr CHF 30'150'000.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag: CHF 42'350'000.00 (Vorjahr CHF 62'450'000.00).</p> |
| Laufende Rechtsverfahren | Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren. |
| Weitere Hinweise | Per 1. Januar 2012 ist die Verordnung über die Anlagestiftungen (ASV) in Kraft getreten. Die Übergangsfrist zur Anpassung der Regularien an die Bestimmungen der ASV läuft bis zum 31. Dezember 2013. Zurzeit werden sämtliche Regularien der Anlagestiftung Pensimo (Statuten, Reglemente, Organisationsreglement und Anlagerichtlinien) an die Bestimmungen der ASV angepasst. Bezüglich der Beteiligungsstruktur der Pensimo Gruppe sind Gespräche mit der Oberaufsichtskommission Berufliche Vorsorge (OAK BV) zur Erarbeitung von Lösungsansätzen im Gange. |

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2012 wesentlich beeinflussen könnten.

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich

Als Revisionsstelle haben wir die beiliegenden Jahresrechnungen der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, bestehend aus Vermögensrechnung und Erfolgsrechnung sowie Anhang (Seite 12–33) für die Anlagegruppen Casareal und Proreal für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft. Die Vorjahresrechnungen wurden von einer anderen Revisionsstelle geprüft. In ihrem Bericht vom 8. März 2012 hat diese ein uneingeschränktes Prüfungsurteil abgegeben.

Verantwortung des Stiftungsrates

Der Stiftungsrat ist für die Aufstellung der Jahresrechnungen in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Vorschriften, der Stiftungsurkunde und den Reglementen verantwortlich. Diese Verantwortung beinhaltet die Ausgestaltung, Implementierung und Aufrechterhaltung einer internen Kontrolle mit Bezug auf die Aufstellung der Jahresrechnungen, die frei von wesentlichen falschen Angaben als Folge von Verstössen oder Irrtümern ist. Darüber hinaus ist der Stiftungsrat für die Auswahl und die Anwendung sachgemässer Rechnungslegungsmethoden sowie die Vornahme angemessener Schätzungen verantwortlich.

Verantwortung der Revisionsstelle

Unsere Verantwortung ist es, aufgrund unserer Prüfung ein Prüfungsurteil über die Jahresrechnungen abzugeben. Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit dem schweizerischen Gesetz und den Schweizer Prüfungsstandards vorgenommen. Nach diesen Standards haben wir die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass wir hinreichende Sicherheit gewinnen, ob die Jahresrechnungen frei von wesentlichen falschen Angaben sind.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen für die in den Jahresrechnungen enthaltenen Wertansätze und sonstigen Angaben. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemässen Ermessen des Prüfers. Dies schliesst eine Beurteilung der Risiken wesentlicher falscher Angaben in den Jahresrechnungen als Folge von Verstössen oder Irrtümern ein. Bei der Beurteilung dieser Risiken berücksichtigt der Prüfer die interne Kontrolle, soweit diese für die Aufstellung der Jahresrechnungen von Bedeutung ist, um die den Umständen entsprechenden Prüfungshandlungen festzulegen, nicht aber um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrolle abzugeben. Die Prüfung umfasst zudem die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Rechnungslegungsmethoden, der Plausibilität der vorgenommenen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtdarstellung der Jahresrechnungen. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise eine ausreichende und angemessene Grundlage für unser Prüfungsurteil bilden.

Prüfungsurteil

Nach unserer Beurteilung entsprechen die Jahresrechnungen für das am 31. Dezember 2012 abgeschlossene Geschäftsjahr dem schweizerischen Gesetz, der Stiftungsurkunde und den Reglementen.

**Berichterstattung aufgrund
weiterer gesetzlicher
und anderer Vorschriften**

Wir bestätigen, dass wir die gesetzlichen Anforderungen an die Zulassung (Art. 52b BVG sowie Art. 9 ASV) und die Unabhängigkeit (Art. 34 BVV 2) erfüllen und keine mit unserer Unabhängigkeit nicht vereinbaren Sachverhalte vorliegen.

Ferner haben wir die weiteren Prüfungen vorgenommen, die bei sinngemässer Anwendung von Art. 52c Abs.1 BVG und Art. 35 BVV 2 vorgeschrieben sind. Der Stiftungsrat ist für die Erfüllung der gesetzlichen Aufgaben und die Umsetzung der statutarischen und reglementarischen Bestimmungen zur Organisation, zur Geschäftsführung und zur Vermögensanlage verantwortlich.

Wir haben geprüft, ob

- die Organisation und die Geschäftsführung den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entsprechen und ob eine der Grösse und Komplexität angemessene interne Kontrolle existiert;
- die Vermögensanlage den gesetzlichen und reglementarischen Bestimmungen entspricht;
- die Vorkehren zur Sicherstellung der Loyalität in der Vermögensverwaltung getroffen wurden und die Einhaltung der Loyalitätspflichten sowie die Offenlegung der Interessenverbindungen durch das oberste Organ hinreichend kontrolliert wird;
- die vom Gesetz verlangten Angaben und Meldungen an die Aufsichtsbehörde gemacht wurden;
- in den offen gelegten Rechtsgeschäften mit Nahestehenden die Interessen der Vorsorgeeinrichtung gewahrt sind.

Wir bestätigen, dass die diesbezüglichen anwendbaren gesetzlichen, statutarischen und reglementarischen Vorschriften eingehalten sind.

Wir empfehlen, die vorliegenden Jahresrechnungen zu genehmigen.

Zusätzlich weisen wir auf den Abschnitt «Weitere Hinweise» im Anhang hin.

Deloitte AG

Hans-Peter Wyss
Zugelassener Revisionsexperte
Leitender Revisor

Cornelia Herzog
Zugelassene Revisionsexpertin

Zürich, 18. März 2013

An die Anlegerversammlung der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich

Die Liegenschaften der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppen Casareal und Proreal, 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 2012.

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 2012).

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 offen gelegt und damit eine grösstmögliche Transparenz geschaffen. Im Report wird auf die wesentlichen Veränderungen gegenüber der letzten Bewertung hingewiesen.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2012 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 78 Liegenschaften auf CHF 885'751'400.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 25'763'100.00 oder rund 3.00 % (Total 2011, 77 Liegenschaften: CHF 859'988'300.00).

In der Berichtsperiode wurde eine Liegenschaft in Horgen veräussert. Zwei weitere Liegenschaften in Bern und Opfikon befinden sich in Realisierung (at cost-Bewertungen).

Von den 76 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 67 Liegenschaften aufgewertet und 9 Liegenschaften abgewertet.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze deutlich nach unten (\emptyset -0.23 %). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um -0.09 % zurückgegangen und die Ist-Ertragspotenziale wurden im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen 1.53 % höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich ein gesteigerter Unterhaltsbedarf in den nächsten zehn Jahren ausgewirkt.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2012 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2012 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 18 Liegenschaften auf CHF 265'315'000.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 3'991'000.00 oder rund 1.53 % (Bestand 2011, 18 Liegenschaften: CHF 261'324'000.00).

Von den 18 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 15 Liegenschaften aufgewertet und 3 abgewertet.

Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze bei Geschäftliegenschaften in den grösseren Agglomerationen weiter nach unten (\emptyset Portfolio -0.11%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode insgesamt um -1.29 % gesunken und die Ist-Ertragspotenziale wurden infolge einkalkulierter Erneuerungen um 0.40 % leicht angehoben. Negativ auf die Wertsteigerungen haben sich die teilweise tieferen Ist-Erträge sowie die erhöhten Instandsetzungskosten ausgewirkt.

Zürich, den 19. Dezember 2012

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

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 CHF | in % | |
| 1995 | 310'183 | 953.55 | 52.50 | 5.5 ¹⁾ | 5.7 ¹⁾ |
| 1996 | 309'329 | 935.20 | 54.00 | 5.7 ¹⁾ | 3.7 ¹⁾ |
| 1997 | 350'678 | 920.00 | 52.50 | 5.6 ¹⁾ | 4.0 ¹⁾ |
| 1998 | 407'538 | 927.20 | 49.00 | 5.3 ¹⁾ | 6.1 ¹⁾ |
| 1999 | 454'338 | 934.85 | 48.50 | 5.2 ¹⁾ | 6.1 ¹⁾ |
| 2000 ²⁾ | 429'217 | 935.26 | 47.50 | 4.85 | 5.02 |
| 2001 | 433'365 | 937.14 | 48.00 | 4.87 | 5.38 |
| 2002 | 482'537 | 932.14 | 49.00 | 4.97 | 4.83 |
| 2003 | 547'537 | 910.52 | 49.00 | 4.99 | 3.06 |
| 2004 | 560'037 | 913.10 | 46.00 | 4.81 | 4.99 |
| 2005 | 575'037 | 916.35 | 44.00 | 4.60 | 4.94 |
| 2006 | 585'037 | 921.81 | 46.00 | 4.78 | 5.81 |
| 2007 | 581'997 | 926.20 | 45.00 | 4.65 | 5.23 |
| 2008 | 665'775 | 930.16 | 45.00 | 4.63 | 5.27 |
| 2009 | 675'775 | 937.02 | 45.00 | 4.61 | 5.54 |
| 2010 | 740'012 | 957.98 | 45.00 | 4.49 | 7.04 |
| 2011 | 763'479 | 991.72 | 45.00 | 4.34 | 8.22 |
| 2012 | 773'479 | 1'028.24 | 44.00 | 4.10 | 8.12 |

Anlagegruppe Proreal

| | | | | | |
|--------------------|---------|----------|-------|------|-------|
| 1999 | | 1'000.00 | | | |
| 2000 ²⁾ | 40'484 | 1'035.93 | 52.50 | 4.99 | 14.36 |
| 2001 | 57'122 | 1'043.98 | 53.00 | 4.88 | 5.90 |
| 2002 | 73'131 | 1'069.74 | 53.00 | 4.84 | 7.42 |
| 2003 | 95'331 | 1'047.94 | 48.00 | 4.28 | 2.08 |
| 2004 | 119'331 | 1'050.99 | 48.00 | 4.38 | 4.86 |
| 2005 | 124'331 | 1'053.58 | 52.00 | 4.71 | 5.56 |
| 2006 | 130'331 | 1'064.27 | 54.00 | 4.88 | 6.28 |
| 2007 | 123'631 | 1'075.48 | 51.00 | 4.56 | 5.51 |
| 2008 | 123'631 | 1'079.17 | 51.00 | 4.53 | 5.07 |
| 2009 | 129'631 | 1'084.43 | 56.00 | 4.95 | 5.65 |
| 2010 | 135'631 | 1'108.61 | 54.00 | 4.64 | 7.21 |
| 2011 | 160'171 | 1'169.38 | 56.00 | 4.57 | 10.53 |
| 2012 | 175'171 | 1'190.39 | 60.00 | 4.80 | 6.93 |

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres nach Ausschüttung.

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