

Geschäftsbericht 2011

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31. Dezember 2011

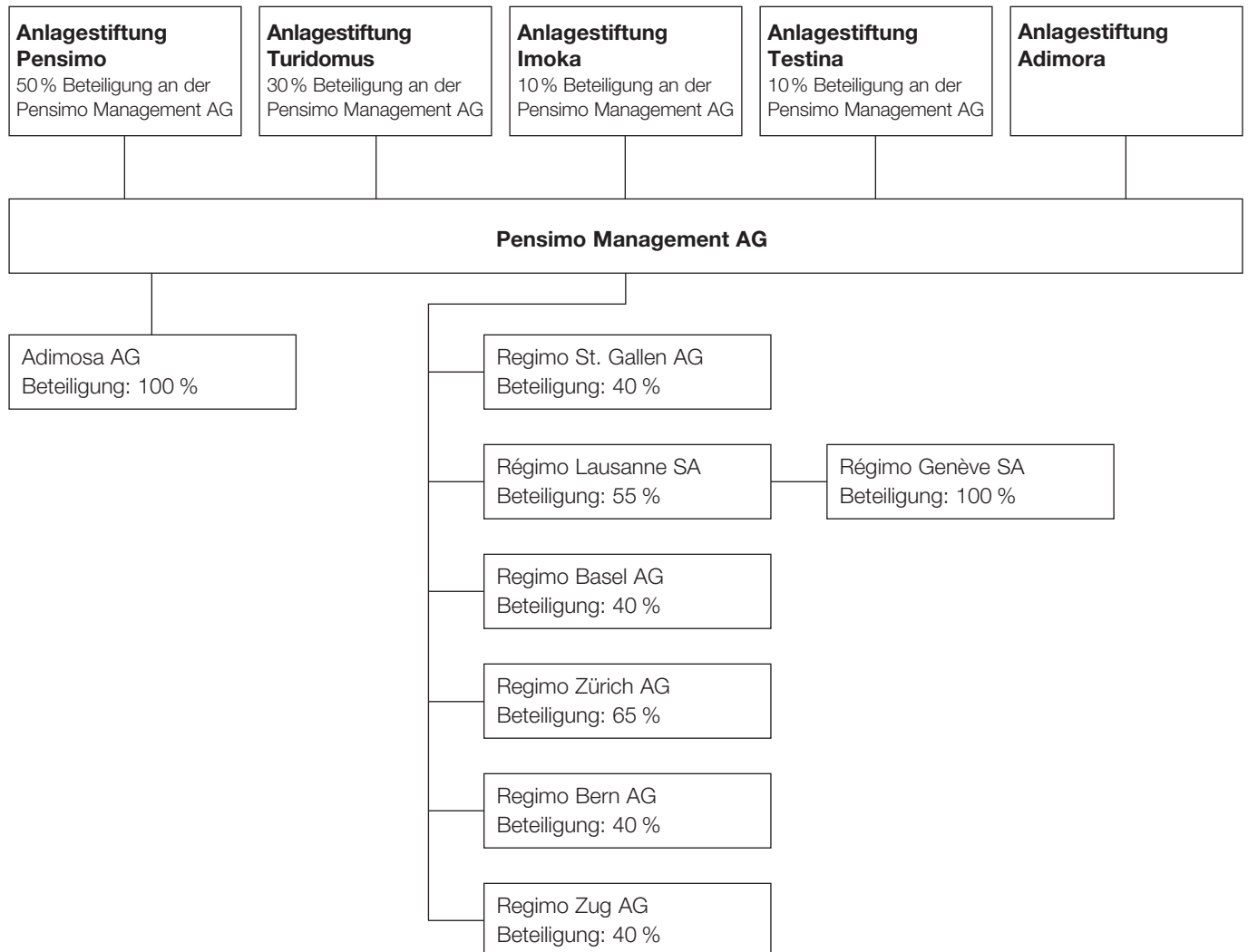
**Geschäftsführung
Pensimo Management AG**

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 2011 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 2011 Anlagegruppe Proreal	22–23
Anhang	24–33
Bericht der Revisionsstelle	34
Bericht der Schätzungsexperten	35–36
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1995 bis 2011	37

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi, Präsident Peter De Angelo Martin Durchschlag Christoph Haller Anders Holte Richard Hunziker Lukas Rohner Hans Roth Peter Sollberger Dr. Jürg Tobler
Anlagekommission	Richard Hunziker, Präsident Michel Gut Andi Hoppler 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	KPMG AG

Beteiligungsstruktur

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

	31.12.2011	31.12.2010
Anlagegruppe Casareal		
Nettovermögen in CHF	791'516'295.60	742'217'465.18
Anzahl Ansprüche	763'479	740'012
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	991.72	957.98
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	45.00	45.00
Anlagegruppe Proreal		
Nettovermögen in CHF	196'270'186.46	157'685'968.19
Anzahl Ansprüche	160'171	135'631
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung in CHF	1'169.38	1'108.61
Ausschüttung pro Anspruch in CHF	56.00	54.00

Kennzahlen

	2011	2010
Anlagegruppe Casareal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	2.35 %	2.26 %
Fremdfinanzierungsquote	5.98 %	8.74 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	80.11 %	79.24 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.35 %	0.38 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	7.60 %	6.58 %
Ausschüttungsrendite	4.34 %	4.49 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	99.92 %	99.53 %
Anlagerendite	8.22 %	7.04 %
Anlagegruppe Proreal		
Mietzinsausfallquote (Ertragsausfallquote)	0.70 %	2.72 %
Fremdfinanzierungsquote	23.90 %	18.05 %
Betriebsgewinnmarge (EBIT-Marge)	88.49 %	85.84 %
Betriebsaufwandquote (TER _{ISA})	0.27 %	0.28 %
Eigenkapitalrendite (ROE)	9.53 %	6.73 %
Ausschüttungsrendite	4.57 %	4.64 %
Ausschüttungsquote (Payout ratio)	82.57 %	91.14 %
Anlagerendite	10.53 %	7.21 %

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 2011 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5	50'000
Erneuerung Birmensdorf, Breitenstrasse 1-7	4'932'000
Erneuerung Birsfelden, Gempenstrasse 4	330'000
Erneuerung Birsfelden, Rüttihardstrasse 3	720'000
Erneuerung Pully, Chemin des Roches 6-16	460'000
Erneuerung Zürich, Althoossteig 7, 7a - b	120'000
Erneuerung Zürich, Beckhammer 12, 14, 32	467'000
Total Investitionen 2011 in CHF	7'079'000

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2011 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2011 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 859'988'300.00 (Vorjahr CHF 831'470'700.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.2 % (Vorjahr 4.5 %) und 5.0 % (Vorjahr 5.0 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.5 % (Vorjahr 4.7 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2011 auf CHF 991.72 (Vorjahr CHF 957.98) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2011 erfolgte eine Emission von 10'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Im Rahmen einer Vermögensübertragung und einer Barzeichnung wurden zugunsten der Pensionskasse der PwC 13'467 Ansprüche emittiert.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Casareal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 22'480'916.66 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 0.52 % auf CHF 50'963'041.00 zu. Die Zunahme ist bei unverändertem Liegenschaftsbestand auf höhere Mieterträge nach Sanierungen und nach Wiedervermietungen zurückzuführen. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 2.35 % (Mietzinsausfall von CHF 1'197'216.42) des Soll-Mietertrags gegenüber 2.26 % im Vorjahr (Mietzinsausfall von CHF 1'147'563.17).

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind infolge einer tieferen Fremdverschuldung und eines anhaltend tiefen Zinsniveaus um CHF 74'124.42 auf CHF 1'289'058.36 gesunken.

Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 4'615'521.17 (Vorjahr CHF 4'704'852.97) und machte somit 9.27 % (Vorjahr 9.49 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 4'733'370.60 (Vorjahr CHF 4'693'465.40) bzw. 9.51 % (Vorjahr 9.47 %) 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
Kauf Bern, Bitziusstrasse-Beyelerweg	440'000	121'000	319'000
Kauf Opfikon, «Boulevard Lilienthal» (Anteil)	37'450'000	0	37'450'000
Erneuerung Basel, Davidsbodenstrasse 5	154'000	50'000	104'000
Erneuerung Zürich, Alhoossteig 7, 7a-b	126'000	120'000	6'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2011 in CHF	38'170'000	291'000	37'879'0000

Compliance

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Ausschüttung

Der Nettoertrag des Geschäftsjahres 2011 beträgt CHF 34'382'746.41. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 8'954'707.35) und den realisierten Kapitalgewinnen (CHF 500'036.01) steht ein Betrag von CHF 43'837'489.77 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 4.34 % (Vorjahr 4.49 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 8.22 % (Vorjahr 7.04 %).

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitions- und Desinvestitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2011 kann wie folgt beschrieben werden:

Kauf Biel General-Dufourstrasse 12, 16	8'865'000
Kauf Pully Avenue C.-F. Ramuz 45	20'548'000
Kauf Zürich Hohlstrasse 612	10'620'000
Kauf Zürich Zeltweg 63	18'529'000
Erneuerung Basel, Dufourstrasse 21, 23	520'000
Erneuerung Zürich, Obstgartenstrasse 19	230'000
Total Investitionen 2011 in CHF	59'312'000

Verkäufe	keine
Total Desinvestitionen 2011 in CHF	0

Marktwertschätzungen und Inventarwert

Das Total der von den Experten per 31. Dezember 2011 ermittelten Marktwerte der Liegenschaften der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 261'324'000.00 (Vorjahr CHF 195'026'000.00). Die Marktwerte wurden wiederum mit der DCF-Methode (Discounted Cashflow) auf der Basis der Nettoerträge geschätzt. Die pro Liegenschaft individuell festgelegten Diskontierungssätze liegen zwischen 4.1 % (Vorjahr 4.3 %) und 4.6 % (Vorjahr 5.0 %). Der gewichtete, durchschnittliche Diskontierungssatz der Bestandesliegenschaften beträgt 4.4 % (Vorjahr 4.7 %). Weitere Angaben hierzu sind dem Bericht der Schätzungsexperten zu entnehmen. Der Inventarwert eines Anspruches beläuft sich per 31. Dezember 2011 auf CHF 1'169.38 (Vorjahr CHF 1'108.61) nach Ausschüttung.

Emissionstätigkeit

Per 30. Juni 2011 erfolgte eine Emission von 9'000 Ansprüchen im Vorzeichnungsrecht der bisherigen Anleger. Weiter wurden auf diesen Zeitpunkt 3'923 Ansprüche für bislang nur in der Anlagegruppe Casareal investierten Anleger emittiert. Im Rahmen einer Vermögensübertragung und einer Barzeichnung wurden zugunsten der Pensionskasse der PwC 11'617 Ansprüche per Mitte 2011 ausgegeben.

Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe Proreal zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 27'205'289.40 zu, welche für Liegenschaftskäufe verwendet wurden. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Erträge

Der Soll-Mietertrag beträgt CHF 13'266'372.85. Dieser erhöhte sich aufgrund von verschiedenen Liegenschaftskäufen gegenüber dem Vorjahr um 24.12 %. Die Mietzinsausfallquote über alle Liegenschaften beträgt 0.70 % des Soll-Mietertrags gegenüber 2.72 % im Vorjahr. Der Mietzinsausfall beträgt CHF 92'704.85 (Vorjahr CHF 290'622.00). Die grösste Einzelposition stammt von einer zwischenzeitlich vermieteten Fläche in der Liegenschaft Basel, Holbeinstrasse 75. Die weiteren Leerstände verteilen sich auf verschiedene Liegenschaften und betreffen Einstellplätze und Archivflächen.

Aufwendungen

Die Aufwendungen für Hypothekarzinsen sind bei einem anhaltend tiefen Zinsniveau um CHF 146'554.35 auf CHF 366'205.90 infolge höherer Hypothekarschulden gestiegen. Der Aufwand für die Instandhaltung (ordentlicher Unterhalt und Reparaturen) belief sich im Berichtsjahr auf CHF 544'225.78 (Vorjahr CHF 504'731.06) und machte somit 4.13% (Vorjahr 4.85 %) des Mietertrags netto aus. Für die Instandsetzung (ausserordentlicher Unterhalt und Erneuerungen) wurden total CHF 1'128'240.62 (Vorjahr CHF 832'368.98) bzw. 8.55 % (Vorjahr 8.00 %) 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 2011 beträgt CHF 10'862'584.22. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres (CHF 3'565'342.34) steht ein Betrag von CHF 14'427'926.56 zur Ausschüttung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 56.00 je Anspruch festgelegt (Vorjahr CHF 54.00). Dies entspricht einer Ausschüttungsrendite von 4.57 % (Vorjahr 4.64 %). Die Anlagerendite beläuft sich auf 10.53 % (Vorjahr 7.21 %).

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 2011 seien zu genehmigen.
2. Die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal und Proreal für das Jahr 2011 seien zu genehmigen.
3. Dem Stiftungsrat sei für das Jahr 2011 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 14. März 2012

Anlagestiftung Pensimo

Dr. Reto Mengiardi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2011 CHF	Marktwert 2010 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	859'988'300.00	831'470'700.00
Total Immobilien	859'988'300.00	831'470'700.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	390'865.92	423'238.88
Rechnungsabgrenzungen	70'579.70	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'957'857.67	1'559'514.89
Langfristige Forderungen	2'500'000.00	2'500'000.00
Beteiligungen	4'678'383.20	657'957.00
Gesamtvermögen	869'585'986.49	836'611'410.77
Passiven		
Hypothekarschulden	51'400'000.00	72'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	123'420.60	123'418.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	3'255'270.29	2'197'526.89
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	814'807'295.60	761'590'465.18
Geschätzte Liquidationssteuern	23'291'000.00	19'373'000.00
Nettovermögen	791'516'295.60	742'217'465.18
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	740'012	675'775
Veränderungen im Berichtsjahr	23'467	64'237
Stand 31.12.	763'479	740'012
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'036.72	1'002.98
Ausschüttung	45.00	45.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	991.72	957.98
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	742'217'465.18	663'627'860.17
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-33'300'540.00	-30'409'875.00
Zeichnungen	22'480'916.66	60'191'353.74
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	60'118'453.76	48'808'126.27
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	791'516'295.60	742'217'465.18

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2011 CHF	2010 CHF
Mietertrag netto	49'775'977.87	49'581'450.35
Soll-Mietertrag	50'963'041.00	50'699'878.35
./. Minderertrag Leerstand	-1'147'345.25	-1'097'841.65
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	-49'871.17	-49'721.52
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'153.29	29'135.17
Unterhalt Immobilien	-9'348'891.77	-9'398'318.37
Instandhaltung	-4'615'521.17	-4'704'852.97
Instandsetzung	-4'733'370.60	-4'693'465.40
Betriebsaufwand	-4'420'610.85	-4'580'825.22
Ver- und Entsorgungskosten	-353'287.90	-455'933.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-486'208.77	-638'511.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-508'933.83	-540'468.58
Verwaltungshonorare	-2'197'881.95	-2'189'722.02
Vermietungs- und Insertionskosten	-195'821.75	-175'189.30
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-234'124.00	-163'459.08
Steuern und Abgaben	-444'352.65	-417'541.63
Operatives Ergebnis	36'006'475.25	35'602'306.76
Sonstige Erträge	311'833.08	275'126.86
Aktivzinsen	64'584.97	88'824.82
Aktivierte Bauzinsen	27'916.30	62'079.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	219'331.81	124'223.04
Finanzierungsaufwand	-1'711'909.55	-1'786'194.28
Hypothekarzinsen	-1'289'058.36	-1'363'182.78
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	-0.19	-160.50
Baurechtszinsaufwand	-422'851.00	-422'851.00
Verwaltungsaufwand	-751'659.87	-858'038.72
Vergütung Geschäftsführung	-467'840.70	-545'530.70
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-117'748.00	-116'329.60
Übriger Verwaltungsaufwand	-166'071.17	-196'178.42
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	528'007.50	225'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	528'007.50	225'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'382'746.41	33'458'200.62
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	500'036.01	1'864.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	500'036.01	1'864.65
Realisierter Erfolg	34'882'782.42	33'460'065.27
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	25'235'671.34	15'348'061.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	29'153'671.34	18'244'061.00
Veränderung latente Steuern	-3'918'000.00	-2'896'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	60'118'453.76	48'808'126.27
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	34'382'746.41	33'458'200.62
Vortrag des Vorjahres	8'954'707.35	8'795'182.08
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	500'036.01	1'864.65
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	43'837'489.77	42'255'247.35
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-34'356'555.00	-33'300'540.00
Vortrag auf neue Rechnung	9'480'934.77	8'954'707.35

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	2'927'000	165'525
Aarberg	Leimernweg 18, 20	1'073		4	7	4	1	8				2'672'000	4'173'200	2'789'000	210'990
Adliswil	Zelgli	24'691		12	70	38		88	3			25'300'640	27'925'200	31'280'000	1'719'804
Adliswil	Zelgstrasse 57	995		4	2	2		9				2'106'000	1'746'700	2'410'000	128'083
Allschwil	Baselmattweg 211–221	BR		7	38	38	7	105	21			17'937'800	25'686'000	21'050'000	1'521'330
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	2'475		14	14	8	5	45				14'820'000	12'869'000	16'270'000	892'141
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'721		2		6	1	14	2			2'490'000	2'546'000	2'784'000	166'946
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	4	11					1	125		1'950'100	2'923'000	2'189'000	156'223
Basel	Spalenring 64	582	9	5	10		1	19	3			5'095'000	5'646'000	6'606'000	347'732
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843	12		6	12		9				5'352'000	6'040'000	8'375'000	453'618
Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578		5	16	20	4	46	9	329		21'211'975	15'435'000	21'790'000	1'158'834
Bellach	Römerstrasse 33–37	5'856		14		27		53				10'368'000	9'063'600	11'070'000	637'920
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6					3			1'929'400	3'913'900	3'087'000	220'744
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	74						55				1'612'810	1'973'900	1'095'000	69'764
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	15		1'267		5'998'000	11'525'000	9'631'000	567'884
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2						1'230'192	2'143'000	2'302'000	122'188
Birmensdorf	Breitenstrasse 1–7	4'560		6	12	6		38	6			9'564'000	7'626'000	10'140'000	337'229
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21				110'000	1'198'000	539'300	34'443
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7			6'085'500	8'106'000	6'576'000	424'935
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8			1			9'148'000	10'951'000	15'380'000	727'182
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		8	6			6'082'300	15'532'000	13'230'000	847'265
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98				12'839'000	15'617'000	20'550'000	996'710
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		32	12			5'868'991	7'528'129	6'459'000	444'402
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65				8'847'000	14'815'600	10'040'000	718'031
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	9'483				44		76	38			17'731'660	15'890'600	16'070'000	929'824
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	9'082	10	14	24	6		70	3			10'426'600	10'266'436	15'630'000	785'850
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'177			4	7		14				2'510'000	2'481'000	3'053'000	192'262
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a–18d	4'345		16	21	28		77		94		20'719'000	18'724'000	22'370'000	1'210'675
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1			5'837'300	4'202'500	6'521'000	331'968
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'053		8	20	6	1	21	3			7'200'000	7'891'000	7'452'000	459'041
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	3'335		6	15	23	3	73	1	646		18'290'000	13'926'000	18'910'000	1'029'171
Geroldswil	Bergstrasse 8–22	9'741	1	12	21	23	5	90	1			20'106'000	19'524'000	21'250'000	1'220'896
Gränichen	Mattenstrasse 12–20	6'569	6	21	19	20	2	78	1			14'023'839	17'796'000	16'150'000	932'623
Horgen	Waldegg-Center	7'314			13	13		130	17	2'678		25'061'000	23'849'500	15'390'000	1'083'729
Konolfingen	Emmentalstrasse 29	1'592	3	8		2	1	44	2	832		4'572'700	7'557'000	4'569'000	282'789
Kriens	Lauerzring 1–7	9'749		8	22	17	9	60	21			14'439'800	13'900'000	18'150'000	1'026'712
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2			3'792'416	4'405'200	3'768'000	249'226
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		16	3			2'447'368	3'548'400	2'581'000	149'789
Landquart	Weiherstrasse 16	1'697			8	8		9				3'004'673	3'168'900	3'238'000	201'614
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13				3'499'137	4'102'700	3'473'000	231'624
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8						1'240'000	2'994'004	3'193'000	197'728
Zwischentotal		171'676	77	261	576	460	51	1'539	169	5'971		355'556'201	393'061'469	410'337'300	23'585'443

		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
Zwischentotal		171'676	77	261	576	460	51	1'539	169	5'971	355'556'201	393'061'469	410'337'300	23'585'443
Le Lignon	Avenue du Lignon 10–13, 16–19	1'740		1	80	97	62	259	31		32'617'000	60'846'000	53'750'000	3'812'594
Liestal	Frenkenstrasse 20–28	5'580	6	2	33	10		39	16		14'240'212	13'182'000	16'520'000	799'210
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		62			9'969'338	10'145'000	10'090'000	665'703
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		68		1'421	14'010'403	11'833'566	14'490'000	850'469
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	7	4	15	2	337	5'740'000	8'255'250	5'677'000	358'050
Pully	Chemin des Roches 6–16, Chemin de Pallin 11	11'925	4	11	36	31	6	94			30'712'300	25'779'517	31'660'000	1'844'290
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR		1	8	9	6	24	11		10'408'920	8'876'000	9'808'000	605'609
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		13'980'000	13'158'800	17'130'000	994'762
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	25	14	63	6	720	29'977'700	31'200'660	25'510'000	1'503'940
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		5	63			42			12'941'564	14'859'720	10'060'000	668'515
Spiez	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			1'799'000	2'819'800	2'203'000	142'938
Spiez	Kornmatte	4'742		14	13	12	1	21			8'196'600	10'958'400	9'054'000	527'329
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		63	1		10'043'640	10'602'000	15'050'000	857'589
St. Gallen	Achslengut	6'629		2	24	24	1	56	7		19'737'612	15'060'300	16'520'000	925'351
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			1	417	3'249'000	4'079'300	4'314'000	271'366
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	18'640'000	1'115'374
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	30	6		8'108'724	8'661'300	11'400'000	590'804
Uster	Rännenfeldstrasse 8–12	2'662			9	12		24			9'743'000	7'011'000	10'040'000	542'537
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'366			3	3					1'056'000	1'209'500	1'256'000	78'984
Wettingen	J. J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'092			24	8		25			4'403'700	7'379'000	6'674'000	446'929
Wettswil	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	85	8		36'854'070	31'239'600	29'710'000	1'606'304
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	4'460		1	7	20		57	13	136	10'732'000	7'127'500	11'320'000	602'079
Wil	Othmarstrasse 12, 14	1'446		2	3	11		19	3	97	4'911'000	4'299'800	5'188'000	287'188
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'505			12	20	11	43	4		20'194'785	15'745'200	23'640'000	1'230'876
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		35	12	152	6'658'000	14'477'500	18'110'000	1'074'528
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'217	3	9	6			4	3		932'800	3'704'000	2'879'000	202'841
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	796	4	3	4			11	1		2'809'783	2'316'000	2'617'000	154'420
Zürich	Badenerstrasse 101	425		6		8		9		478	10'810'000	8'029'000	11'460'000	566'463
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	3			15		576	5'427'092	5'080'000	6'022'000	332'478
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	4		2'897'014	6'621'500	5'557'000	315'232
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5			1		4'037'664	3'781'100	5'985'000	291'998
Zürich	Bergstrasse 12	1'461	3				5	4	3		1'001'490	2'660'700	3'688'000	185'232
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		8	3		5'065'312	4'211'700	4'277'000	220'572
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	6				34	2	1'123	9'825'000	10'739'300	10'010'000	541'561
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		3			2'623'036	2'804'500	3'532'000	179'423
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	1'215			5	15	5	22			13'680'000	9'056'400	15'810'000	798'458
Total	Fertige Bauten	318'831	153	420	1'173	919	212	2'930	323	11'428	751'647'750	810'149'982	859'988'300	49'777'438

		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
Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten									0	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)									0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										0	0	0	0
	Angefangene Bauten										0	0	0	0
	Fertige Bauten										751'647'750	810'149'982	859'988'300	49'777'438
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)										751'647'750	810'149'982	859'988'300	49'777'438

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember

	Marktwert 2011 CHF	Marktwert 2010 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	261'324'000.00	195'026'000.00
Total Immobilien	261'324'000.00	195'026'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	247'955.95	97'849.94
Rechnungsabgrenzungen	0.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	730'789.26	904'798.30
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	1'421'616.80	106'517.00
Gesamtvermögen	263'724'362.01	196'135'165.24
Passiven		
Hypothekarschulden	64'450'000.00	35'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	99'701.05	37'255.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1'238'474.50	184'941.75
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	199'936'186.46	160'712'968.19
Geschätzte Liquidationssteuern	3'666'000.00	3'027'000.00
Nettovermögen	196'270'186.46	157'685'968.19
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	135'631	129'631
Veränderungen im Berichtsjahr	24'540	6'000
Stand per 31.12.	160'171	135'631
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'225.38	1'162.61
Ausschüttung	56.00	54.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'169.38	1'108.61
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	157'685'968.19	147'834'778.52
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'324'074.00	-7'259'336.00
Zeichnungen	27'205'289.40	6'500'580.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	18'703'002.87	10'609'945.67
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	196'270'186.46	157'685'968.19

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 31. Dezember

	2011 CHF	2010 CHF
Mietertrag netto	13'188'552.50	10'398'248.55
Soll-Mietertrag	13'266'372.85	10'687'976.65
./. Minderertrag Leerstand	-97'319.00	-290'622.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	4'614.15	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	14'884.50	893.90
Unterhalt Immobilien	-1'672'466.40	-1'337'100.04
Instandhaltung	-544'225.78	-504'731.06
Instandsetzung	-1'128'240.62	-832'368.98
Betriebsaufwand	-922'651.08	-790'438.08
Ver- und Entsorgungskosten	-4'731.95	-92'691.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	-61'308.08	-82'258.86
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	-124'989.00	-110'088.70
Verwaltungshonorare	-409'826.05	-322'058.95
Vermietungs- und Insertionskosten	-9'851.70	-21'709.85
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-193'547.30	-57'511.80
Steuern und Abgaben	-118'397.00	-104'118.92
Operatives Ergebnis	10'593'435.02	8'270'710.43
Sonstige Erträge	152'552.74	34'073.00
Aktivzinsen	437.00	357.35
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	152'115.74	33'715.65
Finanzierungsaufwand	-366'205.90	-219'651.55
Hypothekarzinsen	-366'205.90	-219'651.55
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	-204'317.64	-211'186.21
Vergütung Geschäftsführung	-128'949.15	-115'002.60
Schätzungs- und Revisionsaufwand	-39'544.00	-38'121.80
Übriger Verwaltungsaufwand	-35'824.49	-58'061.81
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	687'120.00	162'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	687'120.00	162'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'862'584.22	8'035'945.67
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	10'862'584.22	8'035'945.67
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	7'840'418.65	2'574'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	8'479'418.65	2'550'000.00
Veränderung latente Steuern	-639'000.00	24'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'703'002.87	10'609'945.67
Ausschüttung und Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	10'862'584.22	8'035'945.67
Vortrag des Vorjahres	3'565'342.34	2'853'470.67
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne	0.00	0.00
Zur Ausschüttung verfügbarer Betrag	14'427'926.56	10'889'416.34
Zur Ausschüttung vorgesehener Betrag	-8'969'576.00	-7'324'074.00
Vortrag auf neue Rechnung	5'458'350.56	3'565'342.34

			Grundstückfläche in m²	1-1½-Zimmer-Wohnungen	2-2½-Zimmer-Wohnungen	3-3½-Zimmer-Wohnungen	4-4½-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Parking	Diverse	Kommerzielle Nutzflächen in m²	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Marktwert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	444							2	1'569	4'375'000	8'747'000	6'702'000	365'873
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						103		1'323	6'523'000	10'085'000	9'729'000	563'533
	Basel	Holbeinstrasse 75	1'133	1			1		36	1	2'516	9'887'000	16'406'000	10'470'000	575'683
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	StWE			1			50		1'941	10'779'000	17'798'000	10'000'000	620'295
	Bern	Marktgasse 27	229								1'175	18'454'000	6'501'600	19'070'000	776'439
	Biel	General-Dufour-Strasse 16, 12	172								1'211	8'865'000	6'789'100	8'032'000	156'000
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	777						22		1'889	9'860'500	8'946'000	12'210'000	774'954
	Pully	Av. C.-F. Ramuz 45	3'224						70		2'600	20'548'000	15'168'700	20'410'000	526'500
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	956					5	49		2'013	15'115'000	9'168'400	16'010'000	847'886
	Winterthur	Zürcherstrasse 37–41	2'000								4'420	13'617'000	17'300'000	13'370'000	741'548
	Zug	Bahnhofstrasse 2	768					1	12		2'321	21'486'310	19'021'000	23'210'000	1'176'318
	Zürich	Baumackerstrasse 24	1'270						36	1	3'380	12'808'000	17'180'100	15'840'000	985'834
	Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13		853	2'986'100	4'980'000	5'942'000	329'652
	Zürich	Hohlstrasse 612	1'388				1		30		4'032	10'620'000	13'870'000	10'320'000	245'409
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	2'281						62	1	6'835	38'120'000	25'331'200	40'820'000	2'445'396
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	1	1'970	14'798'000	9'964'700	13'590'000	748'298
	Zürich	Schweizergasse 20	184								856	6'878'000	3'252'700	7'319'000	372'823
	Zürich	Zeltweg 63	1'091						24		1'732	18'529'000	20'041'000	18'280'000	936'110
	Total	Fertige Bauten	19'009	1	0	2	2	6	540	6	42'636	244'248'910	230'550'500	261'324'000	13'188'553
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											244'248'910	230'550'500	261'324'000	13'188'553
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											244'248'910	230'550'500	261'324'000	13'188'553

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:

Biel, General-Dufour-Strasse 16, 12
Pully, Av. C.-F. Ramuz 45
Zürich, Hohlstrasse 612
Zürich, Zeltweg 63

per 31. August 2011
per 30. Juni 2011
per 25. Juli 2011
per 1. Januar 2011

Verkäufe: Keine

Grundlagen und Organisation

Rechtsform und Zweck	Die Anlagestiftung Pensimo ist eine Stiftung im Sinne von Art. 80ff. des Schweizerischen Zivilgesetzbuches. 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: • 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	<u>Anlegerversammlung</u> Die Anlegerversammlung der Stiftung ist das oberste Organ, welches durch die Vertreter der Anleger gebildet wird. Sie hat insbesondere folgende Aufgaben: • 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. <u>Stiftungsrat</u> 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. 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. Der Stiftungsrat erlässt die Anlagerichtlinien der Anlagegruppen unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen.

Zusammensetzung Stiftungsrat:

Dr. Reto Mengiardi, Chur, Präsident
 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
 Richard Hunziker, St. Gallen
 Lukas Rohner, Villigen, Pensionskassen Management 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, St. Gallen, Präsident
 Michel Gut, Lausanne
 Andi Hoppler, Zürich
 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 2011 auf 0.85 % und für die Anlagegruppe Proreal auf 0.9 % des Soll-Mietertrags pro Jahr.

Revisionsstelle,
 Aufsichtsbehörde,
 Schätzungsexperten,
 Compliance Officer

Revisionsstelle

Die Revisionsstelle KPMG AG, St. Gallen, 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 2011 ist das Bundesamt für Sozialversicherungen (BSV). Ab dem 1. Januar 2012 übernimmt diese Aufgabe die Oberaufsichtskommission.

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
per 31. Dezember 2011

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Pensionskasse Eternit AG	47'427	7'473
Pensionskasse der Rigips AG	4'564	1'178
Pensionskasse der Fixit AG	6'522	949
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	112'912	15'262
Holcim Pension Fund	103'388	18'927
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	4'231	-
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'675	-
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'358	22
Pensionskasse Vigier	29'434	3'291
HIAG Pensionskasse	38'376	2'047
Leica Pensionskasse	47'745	6'950
Pensionskasse der JURA-Holding	9'402	1'523
Personalvorsorgeeinrichtung der landqart®	9'894	159
Pensionskasse Stadt Zürich	70'265	18'096
Luzerner Pensionskasse	12'090	393
GEMINI Sammelstiftung	78'853	1'695
Pensionskasse der Coutts & Co. AG	15'318	4'602
Pensionskasse Post	-	59'279
IST Investmentstiftung für Personalvorsorge	60'630	-
Clariant-Pensionsstiftung	14'773	5'054
Pensionskasse der HG COMMERCIALE	38'066	1'609
Patronale Stiftung der HG COMMERCIALE	2'441	45
Vorsorgeeinrichtung der St. Galler Kantonalbank	37'648	-
Pensionskasse der PwC	13'467	11'617
Total Ansprüche	763'479	160'171

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. Letzmalig 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 Diskontierungssatz wird für jede Immobilie einzeln festgelegt. Details können dem Bericht der Schätzungsexperten (Seiten 35 und 36) 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 PricewaterhouseCoopers 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 2011

Anlagekategorie	Anlagegruppe Casareal		Anlagegruppe Proreal	
	CHF	in %	CHF	in %
Liquidität	390'865.92	0.10	247'955.95	0.09
Forderungen	4'528'437.37	0.50	730'789.26	0.28
Aktien Schweiz (Beteiligung Pensimo Management AG)	4'678'383.20	0.50	1'421'616.80	0.54
Immobilien Schweiz	859'988'300.00	98.90	261'324'000.00	99.09
Gesamtvermögen	869'585'986.49	100.00	263'724'362.01	100.00

Geografische Allokation

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

Marktregionen	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal
Zürich	33.3 %	48.0 %
Ostschweiz	12.3 %	6.1 %
Innerschweiz	7.0 %	8.9 %
Nordwestschweiz	28.9 %	14.1 %
Bern	4.0 %	10.4 %
Südschweiz	0.0 %	0.0 %
Genfersee	14.6 %	12.5 %
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:

	2011 CHF	2010 CHF
Anlagegruppe Casareal		
Aktivzinsen	64'584.97	88'824.82
Ergebnis Liquidität	64'584.97	88'824.82
Ergebnis Forderungen	–	–
Realisierter Kapitalgewinn Verkauf PMAG	500'036.01	0.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	4'092'071.34	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	4'592'107.35	0.00
Soll-Mietertrag	50'963'041.00	50'699'878.35
./. Minderertrag Leerstand	–1'147'345.25	–1'097'841.65
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	–49'871.17	–49'721.52
Übrige Erträge aus Liegenschaften	10'153.29	29'135.17
Instandhaltung	–4'615'521.17	–4'704'852.97
Instandsetzung	–4'733'370.60	–4'693'465.40
Ver- und Entsorgungskosten	–353'287.90	–455'933.15
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–486'208.77	–638'511.46
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–508'933.83	–540'468.58
Vermietungs- und Insertionskosten	–195'821.75	–175'189.30
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–234'124.00	–163'459.08
Steuern und Abgaben	–444'352.65	–417'541.63
Aktivierte Bauzinsen	27'916.30	62'079.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	–422'851.00	–422'851.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1'864.65
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	25'061'600.00	18'244'061.00
Veränderung latente Steuern	–3'918'000.00	–2'896'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	58'953'022.50	52'781'182.43
Hypothekarzinsen	–1'289'058.36	–1'363'182.78
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	–0.19	–160.50
Zinsaufwand	–1'289'058.55	–1'363'343.28
Verwaltungshonorare	–2'197'881.95	–2'189'722.02
Vergütung Geschäftsführung	–467'840.70	–545'530.70
Aufwand Vermögensverwaltung	–2'665'722.65	–2'735'252.72
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	59'654'933.62	48'771'411.25
Übrige Erträge	219'331.81	124'223.04
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–117'748.00	–116'329.60
Übriger Verwaltungsaufwand	–166'071.17	–196'178.42
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	528'007.50	225'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	60'118'453.76	48'808'126.27

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:

	2011 CHF	2010 CHF
Anlagegruppe Proreal		
Aktivzinsen	437.00	357.35
Ergebnis Liquidität	437.00	357.35
Ergebnis Forderungen	–	–
Nicht realisierte Kapitalgewinne Aufwertung PMAG	743'419.00	0.00
Ergebnis Aktien Schweiz	743'419.00	0.00
Soll-Mietertrag	13'266'372.85	10'687'976.65
./. Minderertrag Leerstand	–97'319.00	–290'622.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	4'614.15	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	14'884.50	893.90
Instandhaltung	–544'225.78	–504'731.06
Instandsetzung	–1'128'240.62	–832'368.98
Ver- und Entsorgungskosten	–4'731.95	–92'691.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	–61'308.08	–82'258.86
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	–124'989.00	–110'088.70
Vermietungs- und Insertionskosten	–9'851.70	–21'709.85
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	–193'547.30	–57'511.80
Steuern und Abgaben	–118'397.00	–104'118.92
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	7'735'999.65	2'550'000.00
Veränderung latente Steuern	–639'000.00	24'000.00
Ergebnis Immobilien Schweiz	18'100'260.72	11'166'769.38
Hypothekarzinsen	–366'205.90	–219'651.55
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Zinsaufwand	–366'205.90	–219'651.55
Verwaltungshonorare	–409'826.05	–322'058.95
Vergütung Geschäftsführung	–128'949.15	–115'002.60
Aufwand Vermögensverwaltung	–538'775.20	–437'061.55
Netto-Ergebnis aus Vermögensanlage	17'939'135.62	10'510'413.63
Übrige Erträge	152'115.74	33'715.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	–39'544.00	–38'121.80
Übriger Verwaltungsaufwand	–35'824.49	–58'061.81
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	687'120.00	162'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'703'002.87	10'609'945.67

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 betrugen die angewandten Ausgabekommissionen 0.2 % für Emissionen im Vorzeichnungsrecht bisheriger Anleger und im Rahmen einer Vermögensübertragung sowie 1.5 % für Bar-Emissionen zur Aufnahme neuer Anleger. Es fand keine Rücknahme von Ansprüchen statt.

Erläuterung weiterer Positionen der Bilanz und Erfolgsrechnung

Hypothekarschulden

Anlagegruppe Casareal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2010	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2011
16.12.2010 – 15.06.2011	0.48%	15'000'000		15'000'000	0
30.12.2010 – 16.01.2012	0.39%	6'700'000		4'000'000	2'700'000
30.06.2006 – 30.06.2011	3.28%	9'000'000		9'000'000	0
29.10.2004 – 29.10.2012	3.10%	6'500'000			6'500'000
31.07.2007 – 31.07.2013	3.81%	3'000'000			3'000'000
01.04.2006 – 30.09.2014	2.90%	4'000'000			4'000'000
31.07.2007 – 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
30.06.2010 – 31.01.2012	0.38%	1'000'000			1'000'000
29.10.2010 – 30.08.2019	1.75%	4'000'000			4'000'000
31.12.2010 – 31.08.2021	1.95%	3'000'000		1'000'000	2'000'000
30.12.2011 – 31.01.2012	0.38%	0	1'000'000		1'000'000
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 – 31.01.2012	0.39%	0	6'700'000		6'700'000
		72'700'000	7'700'000	29'000'000	51'400'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	1.96%				

Anlagegruppe Proreal

Laufzeit bis	Zinssatz	Bestand in CHF 31.12.2010	Aufnahme	Rückzahlung	Bestand in CHF 31.12.2011
15.12.2011 – 16.01.2012	0.39%	0	37'600'000	7'900'000	29'700'000
31.08.2011 – 30.08.2017	1.54%	0	4'000'000		4'000'000
31.08.2011 – 30.08.2019	1.79%	0	4'000'000		4'000'000
31.08.2011 – 31.08.2021	1.99%	0	4'000'000		4'000'000
30.12.2011 – 31.01.2012	0.39%	0	20'750'000		20'750'000
15.12.2010 – 17.01.2011	0.48%	2'400'000		2'400'000	0
30.12.2010 – 31.01.2011	0.49%	14'300'000	22'100'000	36'400'000	0
30.12.2010 – 31.01.2011	0.49%	14'500'000		14'500'000	0
29.10.2004 – 31.10.2011	2.97%	4'000'000		4'000'000	0
		35'200'000	92'450'000	65'200'000	62'450'000
Gewichteter durchschnittlicher Zins	0.71%				

Weitere Informationen mit Bezug auf die finanzielle Lage

Verpfändung von Aktiven Zur Sicherung eigener Verpflichtungen sind in der Anlagegruppe Casareal Schuldbriefe mit einem Nominalwert von CHF 172'710'000.00 (Vorjahr CHF 172'710'000.00) verpfändet. Davon beansprucht werden per Bilanzstichtag CHF 51'400'000.00 (Vorjahr 72'700'000.00).

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 62'450'000.00 (Vorjahr CHF 35'200'000.00).

Laufende Rechtsverfahren Es bestehen keine laufenden Rechtsverfahren.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Es sind keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag eingetreten, welche die Beurteilung der Jahresrechnung 2011 wesentlich beeinflussen könnten.

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, den Anhang gemäss Geschäftsbericht), die Geschäftsführung und die Vermögensanlage der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen für das am 31. Dezember 2011 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
Zugelassener Revisionsexperte

St. Gallen, 8. März 2012

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 2011.

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 2011).

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 2011 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2011 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Casareal, mit 77 Liegenschaften auf CHF 859'988'300.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 28'517'600.00 oder rund 3.43% (Total 2010, 77 Liegenschaften: CHF 831'470'700.00).

In der Berichtsperiode wurden keine Liegenschaften erworben oder veräussert.

Von den 77 Bestandesliegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 64 Liegenschaften aufgewertet und 13 Liegenschaften abgewertet. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze deutlich nach unten ($\emptyset$ -0.22%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um -0.4% zurückgegangen und die Ist-Ertragspotenziale wurden im Zusammenhang mit zu erwartenden Erneuerungen 2.7% höher eingeschätzt. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich ein gesteigerter Unterhaltsbedarf in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2011 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2011 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo, Anlagegruppe Proreal, mit 18 Liegenschaften auf CHF 261'324'000.00 geschätzt. Dies entspricht einer Wertzunahme von +CHF 66'298'000.00 oder rund 34.0% (Bestand 2010, 14 Liegenschaften: CHF 195'026'000.00). Die Wertzunahme in der Berichtsperiode basiert wesentlich auf dem Erwerb von 4 Liegenschaften in Biel, Pully und Zürich mit einem Marktwert per 31.12.2011 von CHF 57'042'000.00.

Von den 14 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 13 Liegenschaften aufgewertet und 1 abgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2010) eine Aufwertung um 4.75% oder CHF 9'256'000.00 statt. Auf Grund der gestiegenen Nachfrage auf dem Investorenmarkt tendieren die Diskontierungssätze deutlich nach unten ($\emptyset$ -0.21%). Die Wertsteigerungen beruhen hauptsächlich auf diesem Umstand. Die Ist-Mieterträge sind in der Berichtsperiode um 0.3% gestiegen und die Ist-Ertragspotenziale wurden um 0.8% leicht angehoben. Negativ auf die Wertsteigerungen hat sich ein gesteigerter Unterhaltsbedarf in den nächsten 10 Jahren ausgewirkt.

Zürich, den 20. Dezember 2011

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 %	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

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

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).