

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2002

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31.12.2002

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
8035 Zürich
Telefon 043 255 21 00
Fax 043 255 21 01
welcome@pensimo.ch
www.pensimo.ch

Organe	3
Struktur der Pensimo-Gruppe	4
Beteiligungsverhältnisse an der Anlagestiftung Pensimo (31.12.2002)	5
Die Anlagegruppen im Überblick	6
Jahresbericht	7–13
Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	14–15
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	16–21
Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	22–23
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	24–25
Jahresrechnung Anlagegruppe International	26–27
Jahresrechnung Anlagestiftung Pensimo (Konsolidierung)	28–29
Bericht der Revisionsstelle	30
Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1983 bis 2002	31
Anhang: Bewertungsmethode Anlagegruppen Casareal und Proreal	32

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Eugen Baumberger , Heerbrugg Markus Brechbühl , Hettlingen Dr. G. Felix Grisard , Riehen Anders Holte , Reichenburg Andi Hoppler , Zürich Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Heinz Schoch , Bolligen Dr. Paul Schütz , Männedorf
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Andi Hoppler , Zürich Matthias Keller , Kloten Hansfred Mattle , Weesen Hermann Suter , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Richard Hunziker , St. Gallen
Experten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Fides Peat , St. Gallen

Anlagestiftung Pensimo

482'537 Ansprüche Anlagegruppe Casareal

73'131 Ansprüche Anlagegruppe Proreal

60'000 Ansprüche Anlagegruppe International

Beteiligung der Anlagestiftung Pensimo

Pensimo Management AG

Aktienkapital: CHF 100'000.–

Beteiligung 70% (ab 1.1.2003)

Beteiligungen der Pensimo Management AG**Adimosa AG**

Aktienkapital: CHF 1'000'000.–

Beteiligung: 100%

Regimo St. Gallen AG

Aktienkapital: CHF 100'000.–

Beteiligung: 40%

Régimo Lausanne SA

Aktienkapital: CHF 100'000.–

Beteiligung: 55%

Regimo Basel AG

Aktienkapital: CHF 150'000.–

Beteiligung: 40%

Regimo Zürich AG

Aktienkapital: CHF 100'000.–

Beteiligung: 65%

	Anlagegruppe Casareal	Anlagegruppe Proreal	Anlagegruppe International
Pensionskasse der Eternit AG	43'502	7'473	4'000
Pensionskasse der Gipsunion	11'849	1'478	1'500
Pensionskasse der Rigips AG	3'586	994	–
Pensionskasse der Fixit AG	5'203	799	–
Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG	87'400	11'396	15'000
Holcim Pension Fund	85'664	15'964	17'363
Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG	6'400	–	–
Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG	4'253	–	–
Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG	1'238	–	–
Pensionskasse Vigier	29'880	2'813	–
HITEC Anlagestiftung 2. Säule	34'499	1'822	500
Leica Pensionskasse	35'777	5'880	3'485
Pensionskasse der BBH BauBedarf-Gruppe	4'223	1'365	–
Vorsorgeeinrichtung Sihl	23'197	–	4'308
Pensionskasse Stadt Zürich	58'973	15'263	13'844
Luzerner Pensionskasse	10'300	–	–
GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge	13'134	–	–
Pensionskasse Thurgauer Staatspersonal	10'500	4'000	–
Vorsorgestiftung Coutts Bank (Schweiz) AG	12'959	3'884	–
Total	482'537	73'131	60'000

Die Anlagestiftung Pensimo führt die drei wirtschaftlich autonomen Anlagegruppen Casareal, Proreal und International. 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.

Allgemeine Angaben und Erläuterungen über die Anlagestiftung Pensimo sind im Leitbild, in den Statuten, im Reglement, in den Anlagerichtlinien und im Prospekt (Produkteinformation im Sinne von Ziffer 8.2. der Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherung vom Mai 1999) enthalten. Diese Dokumente können bei der Pensimo Management AG bezogen oder im Internet unter www.pensimo.ch als PDF-Dateien heruntergeladen werden.

Kennzahlen

	31.12.2002	31.12.2001	Abweichung
Anlagegruppe Casareal			
Nettovermögen in Mio. CHF	473.4	426.9	46.5
Anzahl Ansprüche	482'537	433'365	49'172
Inventarwert in CHF	932.14	937.14	- 5
Ausschüttung in CHF	49.00	48.00	1
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	20.1	22.2	- 2.1
Nettorendite in Prozent	5.2	5.1	0.1
Anlagerendite in Prozent	4.7	5.3	- 0.6
Anlagegruppe Proreal			
Nettovermögen in Mio. CHF	82.1	62.7	19.4
Anzahl Ansprüche	73'131	57'122	16'009
Inventarwert in CHF	1'069.74	1'043.98	25.76
Ausschüttung in CHF	53.00	53.00	0
Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien)	18.8	34.4	- 15.6
Nettorendite in Prozent	5.1	5.1	0
Anlagerendite in Prozent	7.5	5.9	1.6
Anlagegruppe International			
Nettovermögen in Mio. CHF	63.0	54.9	8.1
Anzahl Ansprüche	60'000	53'057	6'943
Inventarwert in CHF	1'050.02	1'033.94	16.08
Anlagerendite in Prozent	1.6	2.7	- 1.1

Anlagestiftung Pensimo

Allgemeine Bemerkungen Der Abschluss des 20. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Pensimo ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portefeuilles der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und International.

Honorare, Provisionen, Kommissionen Ein Vergleich der reglementarisch möglichen Vergütungen mit den der Pensimo Management AG zulasten der Anlagegruppen im Berichtsjahr tatsächlich ausgerichteten Honorare, Provisionen und Kommissionen ergibt folgendes Bild:

	Mögliche Vergütungen gemäss Art. 13 des Reglements	Tatsächlich ausgerichtete Vergütungen
Geschäftsführungshonorar	Maximal 1,8% der Netto- Soll-Mietzinsen pro Jahr	Keine
Bautreuhandleistungen	20% des Architektur- honorars	20% des Architektur- honorars
Ausgabekommission	1% auf dem Inventarwert neu ausgegebener Ansprüche	Anlagegruppen Casareal und Proreal: 1% Anlagegruppe International: 0,2%
Rücknahmekommission	2% auf dem Inventarwert der zurückgenommenen Ansprüche	2% auf dem Inventarwert der zurückgenommenen Ansprüche
Direktplatzierungen	Kommissionsfrei	Kommissionsfrei

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung	Investitionen und Desinvestitionen	
	Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2002 kann wie folgt beschrieben werden:	
	Neubau Basel, St. Alban-Ring 278–286	5'741'800
	Neubau Reinach BL, Wielandstrasse 2, 4, 6	5'445'900
	Neubau Wettswil, Hofächer 2–32	8'654'400
	Neubau Winterthur, Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	7'793'600
	Kauf Le Lignon, Avenue du Lignon 10	6'932'000
	Kauf St. Gallen, Wohnung Achslengut	618'700
	Erneuerung Liestal, Frenkenstrasse 20–28	517'400
	Erneuerung Nyon, Chemin des Plantaz 34, 36, 38	1'189'000
	Erneuerung Spiez, Kornmatte	2'866'300
	Erneuerung Zürich, Forchstrasse 158	1'693'000
	Diverse Investitionen	130'000
	Total Investitionen 2002 in CHF	41'582'100

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der vom Experten auf den 31.12.2002 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 601'869'400.–. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertungsmethode befindet sich im Anhang zu diesem Bericht. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2002 auf CHF 932.14.

Emissionstätigkeit

Per 10. Juni 2002 wurde die Pensionskasse des Thurgauischen Staatspersonals durch eine Emission von 6'000 Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechts der bisherigen Anleger in die Anlagegruppe Casareal aufgenommen. Anlässlich der Emission auf den 18. Juni 2002 wurden von den Anlegern 9'717 neue Ansprüche gezeichnet. Auf dem Weg zweier Emissionen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechts der bisherigen Anleger wurde am 30. September 2002 die Vorsorgestiftung Coutts Bank (Schweiz) AG mit 12'959 Ansprüchen in die Anlagegruppe Casareal aufgenommen bzw. konnte die Pensionskasse des Thurgauischen Staatspersonals ihre Beteiligung um 4'100 Ansprüche erhöhen. Die letzte Emission im Geschäftsjahr von vorgesehenen maximal 14'600 Ansprüchen wurde überzeichnet, sodass die Zahl der auf den 16. Dezember 2002 emittierten neuen Ansprüche auf 16'918 erhöht wurde, um alle Anlagebedürfnisse befriedigen zu können. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe insgesamt zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von rund CHF 46.6 Millionen zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinsenerträge betragen CHF 35.0 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 1'331'250.– belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 3,8% der Soll-Mietzinsenerträge. Die Erhöhung der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr ist auf die Phase der Erstvermietung der Neubauwohnungen bis zur deren Marktabsorption zurückzuführen. Ferner verursachen wenige strukturelle Leerstandsprobleme und Transaktionsleerstände im Zusammenhang mit Bauvorhaben und Mieterwechseln eine Sockel-Leerstandsquote.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt auf CHF 9.3 Millionen. Dies entspricht einem Anteil von 26,7% der Mietzins-Solleinnahmen.

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Reinertrag des Geschäftsjahres 2002 beträgt CHF 23'612'151.35. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 97'481.25 steht ein Erfolg von CHF 23'709'632.60 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 49.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres, von 5,2%. Die Gesamtrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 4,7%.

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2002 kann wie folgt beschrieben werden:

Erneuerung Baden, Theaterplatz 4	30'000
Neubau St. Gallen, Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	10'686'500
Neubau Zürich, Hohlstrasse 614–624	6'351'700
Total Investitionen 2002 in CHF	17'068'200

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der vom Experten auf den 31.12.2002 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 97'040'962.07. Eine detaillierte Beschreibung der Bewertungsmethode befindet sich im Anhang zu diesem Bericht. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2002 auf CHF 1'069.74.

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2002 erfolgten drei Emissionen. Per 10. Juni 2002 wurde die Pensionskasse des Thurgauischen Staatspersonals durch eine Emission von 4'000 Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechts der bisherigen Anleger in die Anlagegruppe Proreal aufgenommen. Anlässlich der Emission vom 18. Juni 2002 wurden von den Anlegern 8'125 neue Ansprüche gezeichnet. Per 30. September 2002 wurde die Vorsorgestiftung Coutts Bank (Schweiz) AG aufgenommen und gleichzeitig wurden von ihr 3'884 Ansprüche gezeichnet. Dadurch flossen der Anlagegruppe zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von rund CHF 16.7 Millionen zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung**Mietzinse, Vermietung**

Die Soll-Mietzinserträge betragen rund CHF 5.0 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf CHF 75'856.75 belaufen, entsprechen einer im heutigen Marktumfeld geringen Leerstandsquote von 1,5% der Soll-Mietzinserträge. Es handelt sich dabei im Wesentlichen um Transaktionsleerstände an der Obstgartenstrasse 19 sowie im Objekt Rue Richard Wagner 1.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt auf CHF 1'535'071.40. Dies entspricht einem Anteil von 30,6% der Mietzins-Solleinnahmen.

Verpflichtungen der Anlagegruppe

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Neubau Hohlstrasse 614–624, Zürich	36'200'000	10'700'000	25'500'000
Neubau Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5, St. Gallen	14'700'000	6'400'000	8'300'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2002 in CHF			33'800'000

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Gemäss Art. 3 Abs. II der Anlagerichtlinien verteilt die Anlagegruppe Proreal ihre Anlagen auf mindestens 10 Objekte. Diese Anforderung wurde im Berichtsjahr erreicht, Proreal umfasst derzeit 11 Objekte.

Gewinnausschüttung

Der Reinertrag des Geschäftsjahres 2002 beträgt CHF 3'898'556.77. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 22'338.95 steht ein Erfolg von CHF 3'920'895.72 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 53.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres, von 5,1%. Die Gesamtrendite (Performance), d.h., die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 7,5%.

Anlagegruppe International

Allgemeine Bemerkungen

Entsprechend Art. 3 Abs. 8 des Reglements der Anlagestiftung Pensimo werden die in der Anlagegruppe International entstehenden Erträge des Rechnungsjahres thesaurierend zum Vermögen geschlagen und es wird keine Ausschüttungsrendite (Nettorendite) ausgewiesen.

Vermögensrechnung

Erwerb und Verkauf von Beteiligungen

Die Anlagetätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2002 kann wie folgt beschrieben werden:

Fonds-International OIK (Oppenheim)	8'367'000
Total Investitionen 2002 in CHF	8'367'000

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Titel wurden zum Kurs per 31.12.2002, die Anteile am nicht kotierten Fonds-International OIK zu dem von der Fondsleitung ermittelten Anteilswert bilanziert und zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Die Devisentermingeschäfte, die der Absicherung der Währungsrisiken dienen, wurden ebenfalls zum Devisenmittelkurs per Jahresende in Schweizer Franken umgerechnet. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2002 auf CHF 1'050.02.

Währungsexposition

Pensimo International ist eine von der Anlagestiftung Pensimo in CHF geführte Anlagegruppe. Die Aufteilung des Vermögens der Anlagegruppe hinsichtlich der Währungsexposition kann wie folgt beschrieben werden:

Währung	Anteil vor Absicherung	Anteil nach Absicherung
CHF	6%	36%
USD	22%	1%
GBP	9%	0%
EUR	62%	62%
SEK	1%	1%

Emissionstätigkeit

Eine zur Finanzierung des Aufbaus der Anlagegruppe International im Frühjahr 2000 aufgelegte Globalemission von 60'000 Ansprüchen wurde vollständig gezeichnet. Die Liberierung der Ansprüche erfolgte nach Massgabe der Mittelbedürfnisse für die von der Anlagegruppe eingegangenen Verpflichtungen. Bis zum 31. Dezember 2002 wurden sämtliche Ansprüche liberiert. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Fonds-International OIK

Der Wert eines Anteilscheins am Fonds-International OIK erhöhte sich von EUR 55.24 per 31.12.2001 auf EUR 55.47 per 31.12.2002. Ausserdem wurde eine Dividende von EUR 2.90 pro Anteil ausgeschüttet, welche von der Anlagegruppe International reinvestiert wurde. Somit resultierte für die Beteiligung am Fonds-International OIK im Jahr 2002 eine Performance von 5,67% in EUR und 3,71% in CHF.

LaSalle, Mandat «Immobilienwertschriften Europa»

Im Jahr 2002 erzielte das Mandat von LaSalle eine Rendite von 2,69%. Dies vergleicht sich mit einer Rendite des Benchmarkindex von 2,35%. Für das Mandat bedeuten die Zahlen eine Überperformance von 0,33%-Punkten, was im Bereich der Zufallsschwankungen liegt. Seit Mandatsbeginn (September 2000) weist das Mandat jedoch eine Unterperformance von 1,37%-Punkten p.a. auf, womit der Manager noch nicht zeigen konnte, dass er gegenüber dem Benchmark einen Mehrwert generieren kann. Ende 2002 war das Portfolio vor allem in Grossbritannien, Frankreich und in den Niederlanden sowie in den Sektoren Büro und Einzelhandel investiert.

Heitman, Mandat «Immobilienwertschriften USA»

Heitman erzielte im Berichtszeitraum eine Rendite von -14,09% bei einer Benchmarkrendite von -14,52%. In US-Dollar verzeichnete das Portfolio für das gesamte Jahr eine positive Performance von 2,71%. Gegenüber der Benchmark erzielte der Manager eine Überschussrendite von 0,34%-Punkten (0,43%-Punkte p.a.). Seit Mandatsbeginn hat der Manager eine Überperformance von 0,43%-Punkte p.a. erreicht, welcher aber unter den erwarteten 2-3%-Punkten p.a. liegt. Die grössten Gewichtungen im Portfolio wiesen am Jahresende die Sektoren Büro, regionale Einkaufszentren und Wohnliegenschaften auf.

Währungsabsicherung USD und GBP

Im Jahr 2002 nahm der Wert des USD gegenüber dem CHF um 16,7% und der Wert des GBP gegenüber dem CHF um 7,9% ab. Dies führte zu entsprechenden Verlusten auf den in diesen Währungen denominierten Wertschriftenanlagen in den beiden Mandaten von LaSalle und Heitman. Da die Wechselkursrisiken gegenüber dem USD und dem GBP jedoch vollständig abgesichert wurden, standen den Währungsverlusten in den beiden Mandaten entsprechende Gewinne aus der Währungsabsicherung gegenüber.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe International können wie folgt beschrieben werden:

Kontokorrent-Guthaben	321.75
Fremdwährungskonti	2'707'612.83
Forderungen aus Devisentermingeschäften	1'061'381.00
Debitoren	595'539.60
Aktive Rechnungsabgrenzung	563.00
Immobilienaktien Europa (Mandat LaSalle)	13'710'837.70
Immobilienaktien USA (REIT's, Mandat Heitman)	13'572'908.02
Fonds-International OIK (Oppenheim)	32'060'052.81
Beteiligung an der Pensimo Management AG	52'992.00
Gesamtfondsvermögen per 31.12.2002 in CHF zu Marktwerten	63'762'208.71

Verpflichtungen

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

	Investitions- beschluss	Investiert	Offene Ver- pflichtungen
Fonds-International OIK	37'000'000	32'000'000	5'000'000
Total Verpflichtungen per 31.12.2002 in CHF			5'000'000

Abweichungen gegenüber
den Anlagerichtlinien

Gemäss Art. 4 Abs. II der Anlagerichtlinien darf die Anlagegruppe International höchstens 30 Prozent ihres Vermögens in finanzmarktorientierte Immobilien-Anlagegefässe investieren. Demgegenüber belief sich der Anteil der börsenkotierten Anlagen am Bilanzstichtag auf 42,8%. Diese Abweichung ergibt sich aus dem Aufbau der Anlagegruppe. Wir gehen davon aus, dass der richtlinienkonforme Zustand bis spätestens Ende 2003 erreicht sein wird.

**Anträge an die
Anlegerversammlung**

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

1. Die Jahresberichte und die Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und International und der Anlagestiftung Pensimo für das Jahr 2002 seien zu genehmigen.
2. Dem Stiftungsrat sei für das Geschäftsjahr 2002 Entlastung zu erteilen.

Zürich, 1. März 2003

Anlagestiftung Pensimo

Dr. Reto Mengiardi
Präsident des Stiftungsrates

Richard Hunziker
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2002

	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	31.12.2002	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2001
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	82'781'114.80	77'991'000.00	55'145'420.25	50'905'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	456'150'814.30	523'878'400.00	449'803'559.45	518'564'000.00
Total Grundstücke	538'931'929.10	601'869'400.00	504'948'979.70	569'469'000.00
Sonstige Vermögenswerte	5'030'050.35	5'030'050.35	5'638'264.50	5'638'264.50
Beteiligungen	799'106.90	799'106.90	519'778.00	519'778.00
Übrige Aktiven	2'044'884.64	2'044'884.64	1'057'185.66	1'057'185.66
Gesamtvermögen	546'805'970.99	609'743'441.89	512'164'207.86	576'684'228.16

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	121'200'000.00	121'200'000.00	126'552'000.00	126'552'000.00
Übrige Passiven	332'388.05	332'388.05	7'395'640.93	7'395'640.93
Rückstellungen für künftige Reparaturen	2'900'300.00	0.00	4'700'300.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	422'373'282.94	488'211'053.84	373'516'266.93	442'736'587.23
Geschätzte Liquidationssteuern		14'777'000.00		15'810'000.00
Nettovermögen		473'434'053.84		426'926'587.23

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand am 1.1.	433'365	429'217
Veränderung im Berichtsjahr	49'172	4'148
Stand am 31.12.	482'537	433'365

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	981.14	985.14
Ausschüttung	49.00	48.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	932.14	937.14

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	14'259'617.55	14'259'617.55
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	2'900'300.00	4'700'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	426'926'587.23	421'815'328.59
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	- 20'801'520.00	- 20'373'263.50
Zeichnungen	46'570'465.76	14'138'224.25
Rücknahmen	- 489'188.10	- 10'255'852.90
Gesamterfolg	23'612'151.35	20'651'628.63
Veränderung der Liquidationssteuern	1'033'000.00	513'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	- 1'800'000.00	0.00
Anpassung Beteiligung an Eigenkapital	- 34'893.00	10'340.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	- 1'582'549.40	427'182.16
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	473'434'053.84	426'926'587.23

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002

	2002	2001
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	33'687'111.93	31'977'849.45
Aktivzinsen	1'172'856.45	1'704'764.35
Beteiligungsertrag	59'505.90	143'415.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'790'979.44	673'277.80
Sonstige Erträge	0.00	90'068.25
	36'710'453.72	34'589'374.85
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	4'688'749.41	5'004'391.95
Sonstige Passivzinsen	498'320.66	525'409.71
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'507'247.29	3'088'934.77
Ausserordentlicher Unterhalt	2'880'731.55	891'139.85
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	1'180'598.25	1'260'791.59
Steuern und Abgaben	225'064.60	266'231.45
Verwaltungsaufwand	1'876'985.96	1'641'643.35
Schätzungs- und Revisionsaufwand	24'767.75	34'258.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	361'000.00
Entnahme	-1'800'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	15'836.90	99'650.15
Nettoertrag	23'612'151.35	21'415'923.33
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-764'294.70
Gesamterfolg	23'612'151.35	20'651'628.63

Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'612'151.35	20'651'628.63
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	97'481.25	247'372.62
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	23'709'632.60	20'899'001.25
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-23'644'313.00	-20'801'520.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	65'319.60	97'481.25

Fertige Bauten

		Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Garagen und Einstellplätze	Diverse	Läden und Büros	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	1'967	3	4	4	3		2	2		18	2'040'000	3'692'000	2'695'000	161'697
Adliswil	Zelgli	24'874		12	70	38		81	4		205	25'300'640	25'695'000	24'820'000	1'666'830
Allschwil	Baselmattweg 211-221	BR		7	38	38	7	97	20		207	17'937'800	24'107'000	27'630'000	1'174'590
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	1'733		2		6	1	14	2		25	2'490'000	1'992'000	2'475'000	153'740
Basel	Davidsbodenstrasse 5	252	5	10					1	1	17	1'950'100	2'527'000	2'131'000	141'793
Basel	Rittergasse 33	StWE								4	4	960'900	2'710'000	1'620'000	121'647
Basel	Spalenring 64	582	9	5	9	1	1	20	3		48	4'074'000	4'986'000	4'903'000	310'838
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	1'843			6	12		9	15		42	2'285'000	5'135'000	4'102'000	273'128
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'494		9	6			3			18	1'860'000	2'258'700	2'179'000	155'591
Bern	Dornegasse 2, 4, 6, 8	1'267	22	6				1	3		32	1'929'400	3'732'300	3'558'000	200'848
Bern	Landoltstrasse (EH)	ME						36			36	1'100'000	1'171'998	705'200	46'524
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	1'252		1	2	1	2	17		9	32	5'770'000	11'562'500	9'039'000	547'933
Bern	Wabernstrasse 87	859			4	2					6	1'230'192	2'043'600	1'921'000	118'020
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	ME/BR						21			21	110'000	1'124'000	472'200	34'086
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	5'454		11	19	10		4	7		51	6'085'500	7'607'000	7'275'000	397'741
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	4'070		8	44	8					60	5'240'000	10'277'000	9'864'000	556'298
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	7'751		18	52	10		4	7		91	6'082'300	14'576'000	13'310'000	724'810
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	9'246		17	34	17		98			166	8'120'000	14'656'000	12'500'000	785'901
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	6'023		3	6	16		29	12		66	5'868'990	6'949'060	6'951'000	412'266
Buchs	Brunnenstrasse 19	6'286	4	9	39	3	7	65			127	7'731'000	12'280'000	9'426'000	624'240
Ecublens	Chemin du Stand 19 a-e	9'082	10	14	24	6		70	3		127	10'426'600	9'476'680	11'840'000	703'299
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	2'773			4	4	2	13	1		24	5'837'300	4'000'000	6'486'000	335'135
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	3'055		8	20	6	1	22	4		61	7'200'000	7'185'000	6'454'000	439'735
Horgen	Waldegg-Center	7'313			12	12		62	20	15	121	24'973'476	22'650'000	16'860'000	1'174'203
Kriens	Lauerzring 1-7	9'749		8	22	17	9	60	17		133	14'439'800	12'871'000	17'600'000	990'719
Landquart	Im Park	1'522				16	2	21			39	3'640'720	4'576'000	3'637'000	246'908
Landquart	Industriestrasse 16	1'697			8	8		9			25	3'004'673	2'784'000	2'875'000	181'230
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	2'006	3	7	9	4		21	2		46	3'792'416	3'853'000	3'645'000	255'445
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	3'186			1	8		14	3		26	2'447'368	3'157'500	2'389'000	154'743
Landquart	Ziegelgut 1, 2	1'549			8	8		13			29	3'499'137	3'574'000	3'468'000	222'960
Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'144			8	8					16	1'240'000	2'763'700	2'073'000	179'628
Zwischentotal		118'029	56	159	449	262	32	806	126	29	1'919	188'667'312	235'973'038	224'903'400	13'492'524

		Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Garagen und Einstellplätze	Diverse	Läden und Büros	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Übertrag		118'029	56	159	449	262	32	806	126	29	1'919	188'667'312	235'973'038	224'903'400	13'492'524
Le Lignon	Avenue du Lignon 10	277		3	7	8	13	31	2		64	6'932'000	8'154'000	7'180'000	151'390
Le Lignon	Avenue du Lignon 11-13, 16-19	1'463		1	77	90	41	229	20		458	25'087'320	45'940'000	35'070'000	2'755'743
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	5'580	6	2	33	10			16		67	9'040'212	6'926'000	10'000'000	694'297
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	3'498			37	8		58			103	9'969'338	8'777'000	9'660'000	683'039
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	5'178			15	15		37	6	7	80	14'010'403	10'923'260	15'490'000	813'770
Olten	Aaraustrasse 35	836			11	5	6	15	2	4	43	5'740'000	7'154'800	4'782'000	348'686
Pully	Chemin des Roches 6-16, chemin de Pallin 11	11'896	4	11	36	31	6	111			199	30'712'300	20'393'785	30'710'000	1'714'034
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	6'319	1	12	20	13	11	51	9		117	13'980'000	12'840'000	15'420'000	1'002'098
Solothurn	Aarepark	13'832	18	12	39	21	18	61	12	11	192	29'977'700	26'925'100	27'140'000	1'471'380
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	6'438		17	51			41			109	12'941'564	11'975'200	10'090'000	629'582
Spiez	Bürgstrasse 2	1'740		4	3	3		10			20	1'799'000	2'500'000	2'742'000	151'944
Spiez	Kornmatte	4'755	1	14	13	12	1	21			62	8'196'600	8'490'000	9'004'000	558'472
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	4'538	16	16	16	16		64			128	10'043'640	10'140'000	13'030'000	824'765
St. Gallen	Achslengut	6'675		2	24	24	1	51	6		108	19'746'612	13'660'000	16'640'000	908'838
St. Gallen	Forschacherstrasse 59, 61	449	3		9	3			2	3	20	2'399'200	3'700'000	3'523'000	249'637
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	12'754	5	15	39	17	7	81	6		170	16'697'789	17'340'000	19'800'000	1'134'312
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	4'946		4	13	9	3	31	5		65	5'875'933	7'510'000	7'338'000	465'275
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	3'093			24	8		23			55	4'403'700	6'029'000	6'894'000	450'735
Zürich	Ackerstein	11'451	3	14	42	8		34	11	1	113	6'658'000	16'285'000	15'290'000	951'633
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	1'216	3	9	6			4	2		24	932'800	3'600'000	2'580'000	173'745
Zürich	Althoossteig 7, 7a + b	797	3	3	4			11		1	22	2'809'783	2'270'000	2'604'000	141'293
Zürich	Badenerstrasse 662	811		9	4			15	2	6	36	5'427'092	4'410'000	5'695'000	388'169
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'652				9	9	13	3		34	2'897'014	6'430'000	6'280'000	303'204
Zürich	Bederstrasse 78	438			7	5					12	4'037'664	3'660'000	4'593'000	292'179
Zürich	Bergstrasse 12	1'461				1	4	4			9	1'001'490	2'600'000	3'002'000	182'406
Zürich	Butzenstrasse 131-133, Bruchstrasse 100	2'005		1	6	4		10	3		24	5'065'312	3'920'000	4'424'000	232'188
Zürich	Forchstrasse 158	803	6	8				43	3	5	65	8'478'000	8'381'000	6'529'000	517'379
Zürich	In der Hub 23, 25	1'596		5	2	3		4			14	2'623'036	2'720'000	3'465'000	170'355
Total	Fertige Bauten	235'525	125	321	987	585	152	1'859	236	67	4'332	456'150'814	519'627'183	523'878'400	31'853'068

			Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Garagen und Einstellplätze	Diverse	Läden und Büros	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Angefangene Bauten	Basel	St. Alban-Ring 278–286	4'578	5	16	20	4	43	11			99	20'784'519	0	21'094'000	342'256
	Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	BR	1	8	9	6	24	11			59	9'676'107	0	8'856'000	60'128
	Wettswil	Hofächer 2–32	13'610	4	4	5	34	16	79	8		150	34'593'829	0	29'534'000	1'106'050
	Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	4'683			12	20	11	43			86	17'726'660	0	18'507'000	33'170
	Total	Angefangene Bauten	22'871	4	10	41	83	37	189	30		394	82'781'115	0	77'991'000	1'541'604
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Casareal	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)												0	0	0	0
	Angefangene Bauten												82'781'115	0	77'991'000	1'541'604
	Fertige Bauten												456'150'814	519'627'183	523'878'400	31'853'068
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)												538'931'929	519'627'183	601'869'400	33'394'672

Aufstellung der Käufe Le Lignon, Avenue du Lignon 10
St. Gallen, Wohnung Achslengut

Aufstellung der Verkäufe keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2002

	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	31.12.2002	31.12.2002	31.12.2001	31.12.2001
	CHF	CHF	CHF	CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	17'049'962.07	17'049'962.07	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	72'948'687.65	79'991'000.00	75'469'220.70	79'324'000.00
Total Grundstücke	89'998'649.72	97'040'962.07	75'469'220.70	79'324'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	573.65	573.65	1'700.15	1'700.15
Beteiligungen	58'424.00	58'424.00	44'700.00	44'700.00
Übrige Aktiven	7'468'829.80	7'468'829.80	13'815'015.50	13'815'015.50
Gesamtvermögen	97'526'477.17	104'568'789.52	89'330'636.35	93'185'415.65

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	18'200'000.00	18'200'000.00	27'261'000.00	27'261'000.00
Übrige Passiven	91'328.60	91'328.60	132'536.05	132'536.05
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'000'000.00	0.00	1'300'000.00	0.00
Delkredere	150'000.00	0.00	150'000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	78'085'148.57	86'277'460.92	60'487'100.30	65'791'879.60
Geschätzte Liquidationssteuern		4'170'300.00		3'130'000.00
Nettovermögen	78'085'148.57	82'107'160.92	60'487'100.30	62'661'879.60

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand am 1.1.	57'122	40'484
Veränderung im Berichtsjahr	16'009	16'638
Stand am 31.12.	73'131	57'122

Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'122.74	1'096.98
Ausschüttung	53.00	53.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'069.74	1'043.98

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Grundstücke	8'263'872.95	8'263'872.95
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	1'000'000.00	1'300'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	62'661'879.60	44'063'857.79
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	- 3'027'466.00	- 2'125'410.00
Zeichnungen	16'713'233.50	17'235'803.35
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'898'556.77	2'996'172.81
Veränderung Liquidationssteuern	- 1'040'300.00	- 2'118'700.00
Anpassung Beteiligung an Eigenkapital	13'724.00	1'164.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	3'187'533.05	1'919'691.65
Veränderung des Abschreibungs- und Rückstellungskontos	- 300'000.00	539'300.00
Veränderung Delkredere	0.00	150'000.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	82'107'160.92	62'661'879.60

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002

	2002	2001
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	4'948'036.05	4'228'952.25
Aktivzinsen	518'543.72	315'439.10
Beteiligungsertrag	0.00	907.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	441'983.15	532'481.45
Sonstige Erträge	1.40	37'702.00
	5'908'564.32	5'115'481.80
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	738'923.08	870'700.30
Sonstige Passivzinsen	178.60	243.70
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	258'411.15	143'801.05
Ausserordentlicher Unterhalt	836'008.60	64'611.65
Liegenschaftsverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	373'346.30	106'719.30
Steuern und Abgaben	67'305.35	0.00
Verwaltungsaufwand	31'614.07	240'063.44
Schätzungs- und Revisionsaufwand	4'220.40	3'869.55
Bildung Delkrede	0.00	150'000.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen		
Zuweisung	0.00	539'300.00
Entnahme	- 300'000.00	0.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag	3'898'556.77	2'996'172.81
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'898'556.77	2'996'172.81
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'898'556.77	2'996'172.81
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	22'338.95	53'632.14
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3'920'895.72	3'049'804.95
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-3'875'943.00	-3'027'466.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	44'952.72	22'338.95

			Grundstückfläche in m ²	1-1/2-Zimmer-Wohnungen	2-2/2-Zimmer-Wohnungen	3-3/2-Zimmer-Wohnungen	4-4/2-Zimmer-Wohnungen	5 und mehr Zimmer-Wohnungen	Garagen und Einstellplätze	Diverse	Läden und Büros	Total Mietobjekte	Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	444							2	7	9	4'265'171	3'708'000	5'154'000	300'324
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	1'696						101		6	107	6'640'000	8'719'000	6'776'000	535'858
	Basel	Holbeinstrasse 75	2'251	1			1		36	5	6	49	9'800'000	14'627'000	10'620'000	674'839
	Basel	St. Jakob-Strasse 7	StWE			1			40	2	3	46	8'092'410	16'033'000	9'463'000	600'130
	Genf	Rue Richard-Wagner 1	777						33	3	10	46	9'840'499	5'338'000	10'210'000	716'810
	Zürich	Baumackerstrasse 24	1'271						36	12	18	66	12'733'203	14'796'000	13'480'000	882'877
	Zürich	Hofackerstrasse 32	566						13	1	1	15	2'986'134	4'374'000	4'912'000	306'180
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	830			1			33	2	4	33	12'484'193	8'163'000	11'970'000	679'135
	Zürich	Schweizergasse 20	184							8	6	14	6'107'078	2'385'000	7'406'000	308'259
	Total	Fertige Bauten		8'019	1	0	2	1	0	292	35	61	385	72'948'688	78'143'000	79'991'000
Angefangene Bauten	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5											10'698'275	0	10'698'275	0
	Zürich	Hohlstrasse 614-624											6'351'687	0	6'351'687	0
	Total	Angefangene Bauten											17'049'962	0	17'049'962	0
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis Proreal	Bauland	(inklusive Abbruchobjekte)											0	0	0	0
	Angefangene Bauten												17'049'962	0	17'049'962	0
	Fertige Bauten												72'948'688	78'143'000	79'991'000	5'004'413
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)												89'998'650	78'143'000	97'040'962	5'004'413

Aufstellung der Käufe St. Gallen, Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5
Zürich, Hohlstrasse 614-624

Aufstellung der Verkäufe keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2002

	Marktwert 31.12.2002	Marktwert 31.12.2001
	CHF	CHF
Aktiven		
Finanzielles Anlagevermögen	59'343'798.53	54'041'041.00
Sonstige Vermögenswerte	3'769'315.58	0.00
Beteiligungen	52'992.00	52'390.00
Übrige Aktiven	596'102.60	904'369.65
Gesamtvermögen	63'762'208.71	54'997'800.65
Passiven		
Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	0.00	0.00
Übrige Passiven	36'746.90	140'135.80
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	63'725'461.81	54'857'664.85
Geschätzte Liquidationssteuern (OIK)	724'130.00	0.00
Nettovermögen	63'001'331.81	54'857'664.85
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand am 1.1.	53'057	47'194
Veränderung im Berichtsjahr	6'943	5'863
Stand am 31.12.	60'000	53'057
Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung	1'050.02	1'033.94
Ausschüttung	0.00	0.00
Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung	1'050.02	1'033.94
Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen		
Höhe des Abschreibungskontos der Anlagen	0.00	0.00
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Anlagen	0.00	0.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettovermögens		
Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	54'857'664.85	47'516'317.50
Ausschüttungen an die Inhaber von Ansprüchen	0.00	0.00
Zeichnungen	6'929'114.00	5'851'274.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Veränderung Liquidationssteuer	- 724'130.00	0.00
Anpassung Beteiligung an Eigenkapital	602.00	1'366.00
Gesamterfolg	1'938'080.96	1'488'707.35
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	63'001'331.81	54'857'664.85

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002

	2002	2001
	CHF	CHF
Erträge		
Dividenden und Zinserträge	3'013'519.12	2'744'371.36
Realisierte Kursgewinne	4'468'729.38	3'224'381.96
Nicht realisierte Kursgewinne	1'618'357.00	19'312.62
Übrige Erträge	8'243.22	12'910.52
Total Erträge	9'108'848.72	6'000'976.46
Aufwendungen		
Zinsaufwendungen	12'297.06	19'988.93
Realisierte Kursverluste	2'552'311.55	1'715'699.13
Nicht realisierte Kursverluste	4'207'572.72	2'348'964.29
Verwaltungsaufwand	398'586.43	427'616.76
Gesamterfolg	1'938'080.96	1'488'707.35
Verwendung des Erfolges		
Nettoertrag des Rechnungsjahres	1'938'080.96	1'488'707.35
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres	0.00	0.00
Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre	0.00	0.00
Vortrag des Vorjahres	1'901'160.85	412'453.50
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	3'839'241.81	1'901'160.85
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	0.00	0.00
Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg	0.00	0.00
Vortrag auf neue Rechnung	3'839'241.81	1'901'160.85

Vermögensrechnung zu Buchwerten per 31. Dezember 2002

	Casareal CHF	Proreal CHF	International CHF	Total CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Angefangene Bauten (inklusive Land)	82'781'114.80	17'049'962.07	0.00	99'831'076.87
Fertige Bauten (inklusive Land)	456'150'814.30	72'948'687.65	0.00	529'099'501.95
Total Grundstücke	538'931'929.10	89'998'649.72	0.00	628'930'578.82
Finanzielles Anlagevermögen	0.00	0.00	59'343'798.53	59'343'798.53
Sonstige Vermögenswerte	5'030'050.35	573.65	3'769'315.58	8'799'939.58
Beteiligungen	799'106.90	58'424.00	52'992.00	910'522.90
Übrige Aktiven	2'044'884.64	7'468'829.80	596'102.60	10'109'817.04
Gesamtvermögen	546'805'970.99	97'526'477.17	63'762'208.71	708'094'656.87

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	121'200'000.00	18'200'000.00	0.00	139'400'000.00
Übrige Passiven	332'388.05	91'328.60	36'746.90	460'463.55
Rückstellungen für künftige Reparaturen	2'900'300.00	1'000'000.00	0.00	3'900'300.00
Delkredere	0.00	150'000.00	0.00	150'000.00
Nettovermögen	422'373'282.94	78'085'148.57	63'725'461.81	564'183'893.32

Vermögensrechnung zu Marktwerten per 31. Dezember 2002

	Casareal CHF	Proreal CHF	International CHF	Total CHF
Aktiven				
Grundstücke				
Angefangene Bauten (inklusive Land)	77'991'000.00	17'049'962.07	0.00	95'040'962.07
Fertige Bauten (inklusive Land)	523'878'400.00	79'991'000.00	0.00	603'869'400.00
Total Grundstücke	601'869'400.00	97'040'962.07	0.00	698'910'362.07
Finanzielles Anlagevermögen	0.00	0.00	59'343'798.53	59'343'798.53
Sonstige Vermögenswerte	5'030'050.35	573.65	3'769'315.58	8'799'939.58
Beteiligungen	799'106.90	58'424.00	52'992.00	910'522.90
Übrige Aktiven	2'044'884.64	7'468'829.80	596'102.60	10'109'817.04
Gesamtvermögen	609'743'441.89	104'568'789.52	63'762'208.71	778'074'440.12

Passiven

Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital	121'200'000.00	18'200'000.00	0.00	139'400'000.00
Übrige Passiven	332'388.05	91'328.60	36'746.90	460'463.55
Nettovermögen vor geschätzten				
Liquidationssteuern	488'211'053.84	86'277'460.92	63'725'461.81	638'213'976.57
Geschätzte Liquidationssteuern	14'777'000.00	4'170'300.00	724'130.00	19'671'430.00
Nettovermögen	473'434'053.84	82'107'160.92	63'001'331.81	618'542'546.57

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2002 bis 31. Dezember 2002

	Casareal	Proreal	International	Total
Erträge	CHF	CHF	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	33'687'111.93	4'948'036.05	0.00	38'635'147.98
Dividenden und Zinserträge	1'172'856.45	518'543.72	3'013'519.12	4'704'919.29
Beteiligungsertrag	59'505.90	0.00	0.00	59'505.90
Realisierte Kursgewinne	0.00	0.00	4'468'729.38	4'468'729.38
Nicht realisierte Kursgewinne	0.00	0.00	1'618'357.00	1'618'357.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	1'790'979.44	441'983.15	0.00	2'232'962.59
Sonstige Erträge	0.00	1.40	8'243.22	8'244.62
Total Erträge	36'710'453.72	5'908'564.32	9'108'848.72	51'727'866.76

Aufwendungen

Hypothekarzinsen	4'688'749.41	738'923.08	0.00	5'427'672.49
Sonstige Passivzinsen	498'320.66	178.60	12'297.06	510'796.32
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	3'507'247.29	258'411.15	0.00	3'765'658.44
Ausserordentlicher Unterhalt	2'880'731.55	836'008.60	0.00	3'716'740.15
Liegenschaftenverwaltung				
Liegenschaftsaufwand	1'180'598.25	373'346.30	0.00	1'553'944.55
Steuern und Abgaben	225'064.60	67'305.35	0.00	292'369.95
Verwaltungsaufwand	1'876'985.96	31'614.07	398'586.43	2'307'186.46
Schätzungs- und Revisionsaufwand	24'767.75	4'220.40	0.00	28'988.15
Bildung Delkrede	0.00	0.00	0.00	0.00
Rückstellungen für künftige Reparaturen				
Zuweisung	0.00	0.00	0.00	0.00
Entnahme	-1'800'000.00	-300'000.00	0.00	-2'100'000.00
Realisierte Kursverluste	0.00	0.00	2'552'311.55	2'552'311.55
Nicht realisierte Kursverluste	0.00	0.00	4'207'572.72	4'207'572.72
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	15'836.90	0.00	0.00	15'836.90
Nettoertrag	23'612'151.35	3'898'556.77	1'938'080.96	29'448'789.08
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00	0.00	0.00
Gesamterfolg	23'612'151.35	3'898'556.77	1'938'080.96	29'448'789.08

Verwendung des Erfolges

Nettoertrag des Rechnungsjahres	23'612'151.35	3'898'556.77	1'938'080.96	29'448'789.08
Vortrag des Vorjahres	97'481.25	22'338.95	1'901'160.85	2'020'981.05
Zur Verteilung verfügbarer Erfolg	23'709'632.60	3'920'895.72	3'839'241.81	31'469'770.13
Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg	-23'644'313.00	-3'875'943.00	0.00	-27'520'256.00
Vortrag auf neue Rechnung	65'319.60	44'952.72	3'839'241.81	3'949'514.13

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

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die Jahresrechnung (Vermögens- und Erfolgsrechnungen der 3 Anlagegruppen, die Verwendung des Gesamterfolges und den Anhang gemäss Geschäftsbericht) der Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen, Zürich, für das am 31. Dezember 2002 abgeschlossene Geschäftsjahr geprüft.

Für die Jahresrechnung 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 Grundsätzen des schweizerischen Berufsstandes, wonach eine Prüfung so zu planen und durchzuführen ist, dass wesentliche Fehlaussagen in der Jahresrechnung mit angemessener Sicherheit erkannt werden. Wir prüften die Posten und Angaben der Jahresrechnung mittels Analysen und Erhebungen auf der Basis von Stichproben. Ferner beurteilten wir die Anwendung der massgebenden Rechnungslegungsgrundsätze, die wesentlichen Bewertungsentscheide sowie die Darstellung der Jahresrechnung als Ganzes. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine ausreichende Grundlage für unser Urteil bildet.

Gemäss unserer Beurteilung entsprechen die Buchführung und die Jahresrechnung mit nachfolgender Einschränkung dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen vom 1. Mai 1999:

- Die Anlagegruppe International darf gemäss Art. 4 Abs. II der Anlagerichtlinien höchstens 30% ihres Vermögens in finanzmarktorientierte Immobilien-Anlagegefässe investieren. Per Bilanzstichtag betragen diese Investitionen rund 45% des Vermögens.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung trotz Einschränkung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

Daniel Steiner
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 21. Februar 2003

Anlagegruppe Casareal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventar- wert	Wert- zuwachs	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr	Gesamt- ergebnis ¹⁾	Netto- rendite ¹⁾	Anlage- rendite ¹⁾
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
1983	13'500	1'001.00	1.00	0.00			
1984	49'867	1'004.00	3.00	45.00	48.00	4,5	4,8
1985	65'867	1'004.00	0.00	42.50	42.50	4,2	4,2
1986	71'867	1'002.00	-2.00	42.50	40.50	4,2	4,0
1987	93'042	1'100.00	98.00	42.50	140.50	4,2	14,0
1988	97'742	1'121.00	21.00	45.00	66.00	4,1	6,0
1989	97'742	1'125.00	4.00	47.50	51.50	4,2	4,6
1990	97'742	1'121.00	-4.00	50.00	46.00	4,4	4,1
1991	103'094	1'046.00	-75.00	52.50	-22.50	4,7	-2,0
1992	103'094	1'018.00	-28.00	55.00	27.00	5,3	2,6
1993	106'298	972.70	-45.30	56.50	11.20	5,6	1,1
1994	104'109	951.70	-21.00	58.00	37.00	6,0	3,8
1995 ²⁾	310'183	953.55	1.85	52.50	54.35	5,5	5,7
1996	309'329	935.20	-18.35	54.00	35.65	5,7	3,7
1997	350'678	920.00	-15.20	52.50	37.30	5,6	4,0
1998	407'538	927.20	7.20	49.00	56.20	5,3	6,1
1999	454'338	934.85	7.65	48.50	56.15	5,2	6,1
2000	429'217	935.26	0.41	47.50	47.91	5,1	5,1
2001	433'365	937.14	1.88	48.00	49.88	5,1	5,3
2002	482'537	932.14	-5.00	49.00	44.00	5,2	4,7

Anlagegruppe Proreal

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventar- wert	Wert- zuwachs	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr	Gesamt- ergebnis ¹⁾	Netto- rendite ¹⁾	Anlage- rendite ¹⁾
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
1999		1'000.00					
2000	40'484	1'035.93	35.93	52.50	88.43	5,3	8,8
2001	57'122	1'043.98	8.05	53.00	61.05	5,1	5,9
2002	73'131	1'069.74	25.76	53.00	78.76	5,1	7,5

Anlagegruppe International

Abschluss per 31.12.	Ansprüche im Umlauf	Inventar- wert	Wert- zuwachs	Ausschüttung pro Anspruch und Ertragsjahr	Gesamt- ergebnis ¹⁾	Netto- rendite ¹⁾	Anlage- rendite ¹⁾
		in CHF	in CHF	in CHF	in CHF	in %	in %
1999		1'000.00					
2000	47'194	1'006.83	6.83	0.00	6.83	0,0	0,7
2001	53'057	1'033.94	27.11	0.00	27.11	0,0	2,7
2002	60'000	1'050.02	16.08	0.00	16.08	0,0	1,6

¹⁾ Gemessen am Inventarwert des Vorjahres²⁾ Fusion der ehemaligen Immobilien-Aktiengesellschaften und Konsortien in die Anlagestiftung Pensimo per 1.1.1995; die früheren Jahre sind nur bedingt vergleichbar.

Die Immobilien der Anlagegruppen Casareal und Proreal werden regelmässig auf den Abschluss der Jahresrechnung hin durch den Experten der Anlagestiftung Pensimo mit der DCF-Bewertung (Discounted Cashflow) neu bewertet. Diese Bewertungsmethode kann wie folgt beschrieben werden: Der heutige Marktwert einer Immobilie bestimmt sich durch die Summe aller in Zukunft zu erwartenden Nettoerträge, die auf den heutigen Zeitpunkt abdiskontiert werden. Über einen Perspektivenhorizont von in der Regel 75 Jahren werden alle zu erwartenden Erträge (Mittelzuflüsse = Mieterträge plus weitere Liegenschafteneinnahmen) und alle zu erwartenden Aufwendungen für jedes Objekt (Mittelabflüsse = Betriebskosten, Instandhaltungskosten und Instandsetzungskosten) «prognostiziert» und aufgelistet. Aus der Differenz zwischen Mittelzuflüssen und Mittelabflüssen resultiert der sogenannte Netto-Cashflow pro Periode. Die Netto-Cashflows pro Jahr werden anschliessend mit einem risikoadjustierten Diskontierungssatz abdiskontiert. Die individuelle Berücksichtigung der Kosten sowie die individuellen Diskontierungssätze bilden den entscheidenden Unterschied zwischen der Brutto- und der Nettobewertung.

Der verwendete Diskontierungssatz liegt in der Regel zwischen 4.5 Prozent bis 6 Prozent. Je geringer das zu erwartende Risiko einer Liegenschaft (vor allem Lage- und Zustandsrisiko), desto tiefer ist der Diskontierungssatz. Zur Kalkulation eines optimalen Diskontierungssatzes wird ein empirisch getestetes Risikomodell verwendet, welches die Eigenschaften und die Lage einer Immobilie berücksichtigt.

Der Marktwert, der in der Fachsprache auch als Barwert bezeichnet wird, ergibt sich aus der Summe aller diskontierten Netto-Cashflows über den definierten Zeithorizont.

Bauprojekte oder Immobilien in der Entwicklungsphase werden aus bilanzrechtlichen Gründen nach dem Realwert eingeschätzt. Das heisst, es sind die bisherigen Aufwände zu aktivieren (Kosten-Methode nach IAS 16).

Mit der DCF-Methode auf der Grundlage der Nettoerträge können folgende Ziele erreicht werden:

- Die gesamte Komplexität einer Liegenschaft kann vereinfacht in Form des Cashflows abgebildet und transparent gemacht werden. Zusätzlich wird der Realwert bei der Bewertung nicht ausgeklammert, sondern adäquat, in Form zukünftig anfallender Mittelabflüsse, berücksichtigt.
- Berücksichtigung des Zeitfaktors der anfallenden Mittelströme. Wenn z. B. bei gut unterhaltenen Gebäuden grosse Investitionskosten erst nach 25 oder 30 Jahren fällig sind, bei renovationsbedürftigen aber bereits in 2 bis 3 Jahren, so fliessen diese Kosten bei der Wüest&Partner-Methode zeitgewichtet in die Bewertung ein.
- Die Bewertungsmethode entspricht internationalen Standards (IFRS, US-GAAP, Swiss GAAP FER). Sie wird auch sehr häufig für Unternehmensbewertungen angewendet.
- Höchstmögliche Transparenz in Bezug auf Ertrags-, Aufwand-, Leerstands- unter Unterhaltsentwicklung.