

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht 2004

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Geschäftsbericht per 31.12.2004

Geschäftsführung

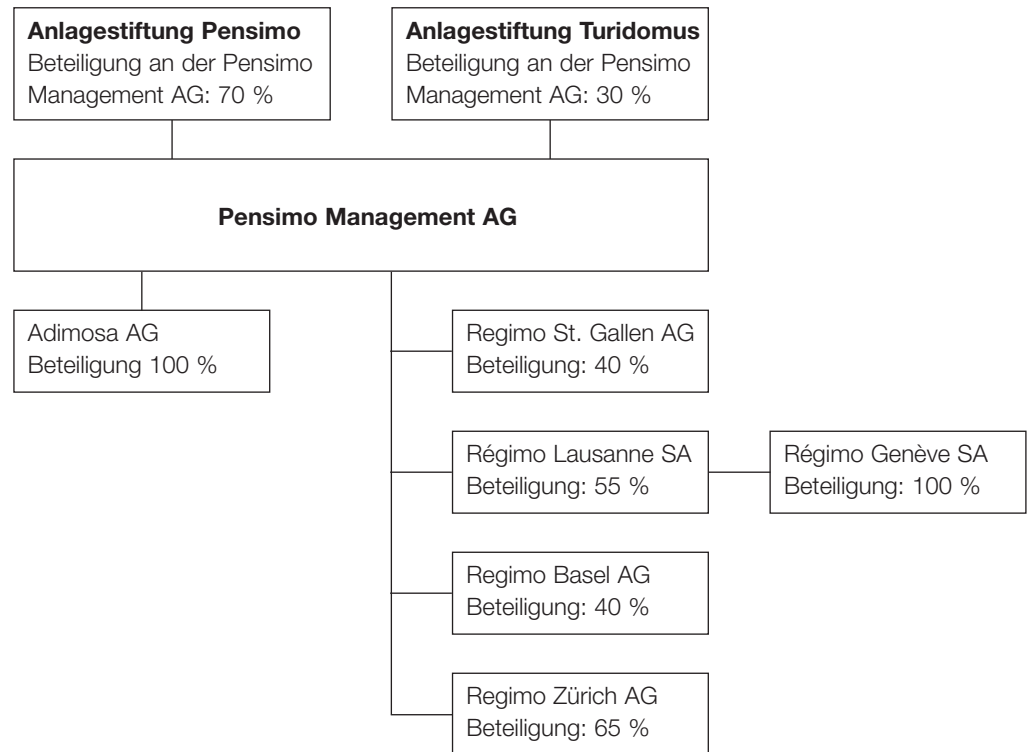
Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 538, 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 den Anlagegruppen (31.12.2004) | 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 |
| Bericht der Schätzungsexperten | 28–29 |
| Bericht der Revisionsstelle | 30 |
| Entwicklung der Anlagestiftung Pensimo 1990 bis 2004 | 31 |

| | |
|------------------|---|
| Stiftungsrat | Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Eugen Baumberger , Heerbrugg Dr. G. Felix Grisard , Riehen Anders Holte , Reichenburg Andi Hoppler , Zürich Walter Kohler , Hondrich Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Lukas Rohner , Villigen Dr. Paul Schütz , Männedorf Peter Sollberger , Jegenstorf |
| Anlagekommission | Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Andi Hoppler , Zürich Matthias Keller , Kloten Michel G. Reymond , Troinex Hermann Suter , Zürich |
| Geschäftsführung | Pensimo Management AG , Zürich |
| Mandatsleiter | Daniel Schürmann , Meilen |
| Experten | Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich |
| Revisionsstelle | KPMG Fides Peat , St. Gallen |

Beteiligungsstruktur

| | Anlagegruppe Casareal | Anlagegruppe Proreal | Anlagegruppe International |
|--|--------------------------|-------------------------|-------------------------------|
| Pensionskasse der Eternit AG | 43'847 | 7'473 | 4'000 |
| Pensionskasse der Gipsunion AG | 8'596 | 1'478 | 1'500 |
| Pensionskasse der Rigips AG | 3'986 | 994 | – |
| Pensionskasse der Fixit AG | 5'703 | 799 | – |
| Pensionskasse der Holcim (Schweiz) AG | 87'400 | 11'396 | 15'000 |
| Holcim Pension Fund | 90'633 | 15'964 | 17'363 |
| Stiftung Wohlfahrtsfonds der Holcim (Schweiz) AG | 4'231 | – | – |
| Alters-, Invaliden- und Hinterbliebenenfonds der Kalkfabrik Netstal AG | 4'253 | – | – |
| Hilfsfonds der Kalkfabrik Netstal AG | 1'238 | – | – |
| Pensionskasse Vigier | 25'680 | 2'813 | – |
| HITEC Anlagestiftung 2. Säule | 34'499 | 1'822 | 500 |
| Leica Pensionskasse | 41'192 | 5'880 | 3'485 |
| Pensionskasse der BBH BauBedarf-Gruppe | 8'284 | 1'365 | – |
| Vorsorgeeinrichtung Sihl Zürich | 10'190 | – | 1'229 |
| Personalvorsorgeeinrichtung der landqart® | 9'434 | – | 799 |
| Pensionskasse Stadt Zürich | 59'440 | 15'263 | 13'844 |
| Luzerner Pensionskasse | 10'300 | – | – |
| GEMINI Sammelstiftung zur Förderung der Personalvorsorge | 20'048 | – | – |
| Pensionskasse des Thurgauischen Staatspersonals | 12'817 | 6'700 | – |
| Vorsorgestiftung für das Personal der Coutts Bank (Schweiz) AG | 12'959 | 3'884 | – |
| Pensionskasse Post | – | 39'000 | 51'810 |
| Anlagestiftung Lombard Odier Darier Hentsch | 52'324 | – | – |
| Clariant-Pensionsstiftung | 12'983 | 4'500 | – |
| Total | 560'037 | 119'331 | 109'530 |

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

| | 31.12.2004 | 31.12.2003 |
|---|--------------------|------------------|
| Anlagegruppe Casareal | | |
| Nettovermögen in Mio. CHF | 537.1 | 525.4 |
| Anzahl Ansprüche | 560'037 | 547'537 |
| Inventarwert in CHF | 913.10 | 910.52 |
| Ausschüttung in CHF | 46.00 | 49.00 |
| Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien) | 11,5 | 12,8 |
| Nettorendite in Prozent | 5,1 | 5,3 |
| Anlagerendite in Prozent | 5,3 | 2,9 |
| Anlagegruppe Proreal | | |
| Nettovermögen in Mio. CHF | 131.1 | 104.5 |
| Anzahl Ansprüche | 119'331 | 95'331 |
| Inventarwert in CHF | 1'050.99 | 1'047.94 |
| Ausschüttung in CHF | 48.00 | 48.00 |
| Fremde Mittel (in % des Marktwertes der Immobilien) | 7,1 | 7,7 |
| Nettorendite in Prozent | 4,6 | 4,5 |
| Anlagerendite in Prozent | 4,9 | 2,4 |
| Anlagegruppe International | | |
| Nettovermögen in Mio. CHF | 161.8 | 115.5 |
| Anzahl Ansprüche | 109'530 | 93'300 |
| Inventarwert in CHF | 1'477.23 | 1'237.83 |
| Anlagerendite in Prozent | 19,3 | 17,9 |
| | Valoren-Nr. | ISIN-Code |
| Anlagegruppe Casareal | 2.048.819 | CH0020488190 |
| Anlagegruppe Proreal | 2.048.822 | CH0020488224 |
| Anlagegruppe International | 2.048.824 | CH0020488240 |

Anlagestiftung Pensimo

Allgemeine Bemerkungen

Der Abschluss des 22. Geschäftsjahres der Anlagestiftung Pensimo ist geprägt von einer auf der Grundlage der Investitionsstrategie stehenden Weiterentwicklung der Portefeuilles der drei Anlagegruppen Casareal, Proreal und International.

Dieser Jahresbericht gilt als Anhang im Sinne von Art. 47, Abs. 1 BWV 2, bzw. von Ziff. 6.5.4 der Anforderungen des BSV an Anlagestiftungen.

Honorare, Provisionen, 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).

Gestützt auf Art. 14 des Reglements hat der Stiftungsrat mit der Pensimo Management AG einen Geschäftsführungsvertrag abgeschlossen. Das Geschäftsführungshonorar (all-in-fee) für die Anlagegruppen Casareal und Proreal beläuft sich für das Geschäftsjahr 2004 auf 0,8 % der Netto-Soll-Mietzinsen pro Jahr. Für die Anlagegruppe International gilt ein Honorarsatz von 0,2 ‰ des Marktwertes der Anlagen.

Anlagegruppe Casareal

Vermögensrechnung

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2004 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Erneuerung Basel, Spalenring 64 | 42'000 |
| Neubau Wettswil, Hofächer 2–32 | 1'292'900 |
| Neubau Zürich, Siewerdstrasse 10 | 4'533'700 |
| Diverse Investitionen | 143'500 |
| Total Investitionen 2004 in CHF | 6'012'100 |

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der vom Experten auf den 31.12.2004 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Casareal beträgt CHF 602'175'721.–. Der Inventarwert eines Anspruchs beläuft sich per 31. Dezember 2004 auf CHF 913.10. Die Erhöhung des Inventarwertes um 0,3 Prozent im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die tiefer geschätzten Liquidationssteuern infolge Wegfalls der Handänderungssteuern im Kanton Zürich per 1. Januar 2005 sowie auf die leichte Höherbewertung der Bestandesliegenschaften zurückzuführen. Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 28 und 29.

Emissionstätigkeit

Per 30. April 2004 wurde die Clariant-Pensionsstiftung durch eine Emission von 12'500 Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger in die Anlagegruppe Casareal aufgenommen. Durch die Emissionstätigkeit flossen der Anlagegruppe insgesamt zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 11.4 Millionen zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserrträge betragen CHF 37.5 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, die sich auf gut CHF 1.0 Million belaufen, entsprechen einer Leerstandsquote von 2,8 % der Soll-Mietzinserrträge. Der Rückgang der Leerstandsquote gegenüber dem Vorjahr um erneut 0,5 % ist auf eine verbesserte Absorption der Neubauwohnungen zurückzuführen.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt sowie den werterhaltenden Aufwand auf CHF 8.4 Millionen. Dies entspricht einem Anteil von 22,4 % der Mietzins-Solleinnahmen.

**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 |
|---|----------------------------|------------|-----------------------------|
| Neubau Zürich, Siewerdstrasse 10 | 13'850'000 | 4'533'700 | 9'316'300 |
| Kauf Dänikon, Langwiesenstrasse 4–18 | 17'700'000 | 0 | 17'700'000 |
| Neubau Altdorf, «Schlüsselgarten» | 14'300'000 | 0 | 14'300'000 |
| Erneuerung Basel, Spalenring 64 | 2'220'000 | 42'000 | 2'178'000 |
| Total Verpflichtungen per 31.12.2004 in CHF | | | 43'494'300 |

**Abweichungen gegenüber
den Anlagerichtlinien**

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Reinertrag des Geschäftsjahres 2004 beträgt CHF 26'346'788.01. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 73'742.08 steht ein Erfolg von CHF 26'420'530.09 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg mit CHF 46.– je Anspruch festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres, von 5,1 %. Die Gesamrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 5,3 %.

Anlagegruppe Proreal**Vermögensrechnung**

Investitionen und Desinvestitionen

Die Investitionstätigkeit der Anlagegruppe im Jahr 2004 kann wie folgt beschrieben werden:

| | |
|---|------------|
| Kauf Zug, Bahnhofstrasse 2 | 21'486'300 |
| Neubau St. Gallen, Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5 | 3'226'000 |
| Neubau Zürich, Hohlstrasse 614 (Obsidian) | 12'848'300 |
| Diverse Investitionen | 20'000 |
| Total Investitionen 2004 in CHF | 37'580'600 |

Verkehrswertschätzungen und Inventarwert

Das Total der vom Experten auf den 31.12.2004 ermittelten Verkehrswerte der Grundstücke der Anlagegruppe Proreal beträgt CHF 155'083'000.00. Der Inventarwert erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 0,3 Prozent auf CHF 1'050.99. Dank einem Einwertungsgewinn bei der optierten Liegenschaft Zürich, Hohlstrasse 614, und dem Wegfall der Handänderungssteuern im Kanton Zürich per 1. Januar 2005 konnte die um 0,5 Prozent tiefere Bewertung der Bestandesliegenschaften infolge einer Neubeurteilung der Mietzinspotenziale mehr als kompensiert werden. Der Bericht der Schätzungsexperten befindet sich auf den Seiten 28 und 29.

Emissionstätigkeit

Per 30. April 2004 wurde die Clariant-Pensionsstiftung durch eine Emission von 4'500 Ansprüchen unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger in die Anlagegruppe Proreal aufgenommen. Die Pensionskasse Post erhöhte ihre Beteiligung unter Ausschluss des Vorzeichnungsrechtes der bisherigen Anleger per 9. August 2004 um 19'500 Ansprüche. Durch diese Zeichnungen flossen der Anlagegruppe Proreal insgesamt zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 25.2 Mio. zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Mietzinse, Vermietung

Die Soll-Mietzinserträge betragen knapp CHF 7.0 Millionen. Die Leerstände und Mietzinsverluste, welche hauptsächlich von den in der Berichtsperiode fertig erstellten Neubauten und von den zwischenzeitlich wieder vermieteten Flächen in der Liegenschaft Obstgartenstrasse 19 stammen, belaufen sich auf CHF 0.6 Millionen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von 8,6 % der Soll-Mietzinserträge.

Betriebskosten

Die Betriebskosten beliefen sich im Berichtsjahr inklusive Aufwendungen für den ausserordentlichen baulichen Unterhalt sowie den werterhaltenden Aufwand auf knapp CHF 1.3 Millionen, was einem Anteil von 18,5 % der Mietzins-Solleinnahmen entspricht.

**Verpflichtungen
der Anlagegruppe**

Am Bilanzstichtag bestanden keine Beschlüsse der Anlagekommission über Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Investitionstätigkeit der Anlagegruppe Proreal.

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

Gewinnausschüttung

Der Reinertrag des Geschäftsjahres 2004 beträgt CHF 5'853'606.47. Zusammen mit dem Gewinnvortrag des Vorjahres von CHF 36'420.03 steht ein Erfolg von CHF 5'890'026.50 zur Verteilung zur Verfügung. Der Stiftungsrat hat den zur Ausschüttung vorgesehenen Erfolg auf CHF 48.– festgelegt. Dies entspricht einer direkten Rendite, bezogen auf den Inventarwert des Vorjahres, von 4,6 %. Die Gesamrendite (Performance), d.h. die direkte Rendite plus Wertveränderung, beläuft sich auf 4,9 %.

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 2004 kann wie folgt beschrieben werden:

| | | |
|--|---------------|------------|
| Fonds-International OIK (Oppenheim) | März 2004 | 18'753'557 |
| Fonds-International OIK (Oppenheim) Wiederanlage | November 2004 | 2'297'140 |
| Fonds-International OIK (Oppenheim) | November 2004 | 3'945'572 |
| Total Investitionen 2004 in CHF | | 24'996'269 |

Bewertung und Inventarwert

Die von der Anlagegruppe gehaltenen Titel wurden zum Kurs per 31.12.2004, 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 2004 auf CHF 1'477.23.

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 | 4,5 % | 75,4 % |
| USD | 42,2 % | 1,7 % |
| GBP | 8,5 % | 0,0 % |
| EUR | 44,0 % | 22,1 % |
| Übrige | 0,8 % | 0,8 % |

Emissionstätigkeit

Im Geschäftsjahr 2004 wurde eine Emission von 16'230 Ansprüchen zwecks Erhöhung der Beteiligung der Pensionskasse Post durchgeführt. Dadurch flossen der Anlagegruppe International zusätzliche eigene Mittel in der Höhe von CHF 20.1 Millionen zu. Am Bilanzstichtag waren keine Ansprüche zur Rückzahlung gekündigt.

Erfolgsrechnung

Fonds-International OIK

Der Wert eines Anteilscheins am Fonds-International OIK blieb im Jahr 2004 leicht unter dem des Vorjahrs (EUR 55.16 per 31.12.2004 vs. EUR 55.46 per 31.12.2003). Ausserdem wurde eine Dividende von EUR 2.30 pro Anteil ausgeschüttet, welche von der Anlagegruppe International reinvestiert wurde. Insgesamt resultierte für die Beteiligung am Fonds-International OIK im Jahr 2004 eine Performance (in CHF) von 3,3 %. Das Resultat fällt gegenüber dem Ergebnis im Jahr 2003 deutlich geringer aus. Das Portfolio wird nicht gegen einen Benchmark gemessen.

LaSalle, Kempen Capital Management, Mandat «Immobilienwertschriften Europa»

Das bei LaSalle angesiedelte Mandat wurde sistiert und im März 2004 an einen neuen Manager, Kempen Capital Management, übergeben. Die Performancemessung für das neue Mandat beginnt ab dem 1. April 2004. Seit diesem Zeitpunkt hat das Mandat eine Rendite von 24,2 % erwirtschaftet und erzielte eine Überschussrendite von 0,6 %-Punkten. Für das Kalenderjahr 2004 wurde von LaSalle bzw. Kempen insgesamt eine Rendite von 40,2 % ausgewiesen, rund 1,0 %-Punkt über der Benchmarkrendite. Bis Ende 2004 war das Portfolio vor allem in Grossbritannien, Frankreich und in den Niederlanden investiert.

Heitman, Mandat «Immobilienwertschriften USA»

Heitman erzielte im Berichtszeitraum eine Rendite von 27,4 % bei einer Benchmarkrendite von 24,6 % und konnte somit eine Outperformance von gut 2,7 %-Punkten ausweisen. Seit Mandatsbeginn im Dezember 2000 wurde eine kumulierte Rendite von 11,1 % p.a. erreicht und der Benchmark um insgesamt 1,1 %-Punkte p.a. übertroffen. Die grössten Gewichtungen im Portfolio wiesen am Jahresende die Sektoren Büro, Wohnliegenschaften, Einzelhandel und regionale Einkaufszentren auf.

Währungsabsicherung EUR, USD und GBP

Die Immobilienanlagen sind fast vollständig in den Währungen EUR, USD und GBP nominiert. Gegenüber dem CHF nahm der USD im Jahr 2004 um -7,9 %, der EUR um -0,9 % und das GBP ebenfalls um -0,9 % ab. Die Währungsrisiken des USD und GBP werden vollständig abgesichert, der Anteil EUR rund zur Hälfte. Die Verluste auf den Währungen konnten fast vollständig durch entsprechende Gewinne aus der Währungsabsicherung kompensiert werden.

Anlagenverzeichnis

Die Anlagen der Anlagegruppe International können wie folgt beschrieben werden:

| | |
|---|-------------|
| Kontokorrent-Guthaben | 300 |
| Flüssige Mittel in CHF | 4'217'730 |
| Flüssige Mittel in Fremdwährungen | 88'806 |
| Forderungen aus Devisentermingeschäften | 3'128'115 |
| Debitoren | 461'682 |
| Aktive Rechnungsabgrenzung | 0 |
| Immobilienwertschriften Europa (Mandat Kempen) | 27'563'625 |
| Immobilienwertschriften USA (REITs, Mandat Heitman) | 71'772'447 |
| Fonds-International OIK (Oppenheim) | 62'930'731 |
| Beteiligung an Pensimo Management AG | 37'094 |
| Gesamtvermögen per 31.12.2004 in CHF zu Marktwerten | 170'200'529 |

Verpflichtungen

Am Bilanzstichtag bestanden keine Investitionsverpflichtungen der Anlagegruppe International.

Abweichungen gegenüber den Anlagerichtlinien

Am Bilanzstichtag waren sämtliche Bestimmungen der Anlagerichtlinien eingehalten.

**Anträge an die
Anlegerversammlung**

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

1. Den Jahresrechnungen der Anlagegruppen Casareal, Proreal und International für das Jahr 2004 sei zuzustimmen.
2. Den Jahresberichten der Anlagestiftung Pensimo und der Anlagegruppen Casareal, Proreal und International für das Jahr 2004 sei zuzustimmen.

Zürich, 1. März 2005

Anlagestiftung Pensimo

Dr. Reto Mengiardi
Präsident des Stiftungsrates

Daniel Schürmann
Mandatsleiter

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2004

| | Buchwert | Verkehrswert | Buchwert | Verkehrswert |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2004 | 31.12.2004 | 31.12.2003 | 31.12.2003 |
| | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Aktiven | | | | |
| Grundstücke | | | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 4'533'720.50 | 4'533'721.00 | 0.00 | 0.00 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 547'750'026.70 | 597'642'000.00 | 546'271'637.60 | 595'890'200.00 |
| Total Grundstücke | 552'283'747.20 | 602'175'721.00 | 546'271'637.60 | 595'890'200.00 |
| Sonstige Vermögenswerte | | | | |
| Flüssige Mittel | 2'949'000.05 | 2'949'000.05 | 5'225'113.75 | 5'225'113.75 |
| Beteiligungen | 436'723.90 | 436'723.90 | 694'606.90 | 694'606.90 |
| Übrige Aktiven | 14'432'581.98 | 14'432'581.98 | 15'884'836.02 | 15'884'836.02 |
| Gesamtvermögen | 570'102'053.13 | 619'994'026.93 | 568'076'194.27 | 617'694'756.67 |

Passiven

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital | 69'400'000.00 | 69'400'000.00 | 76'300'000.00 | 76'300'000.00 |
| Übrige Passiven | 413'354.20 | 413'354.20 | 1'220'088.85 | 1'220'088.85 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | 4'400'300.00 | 0.00 | 4'400'300.00 | 0.00 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 495'888'398.93 | 550'180'672.73 | 486'155'805.42 | 540'174'667.82 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | | 13'050'000.00 | | 14'800'000.00 |
| Nettovermögen | | 537'130'672.73 | | 525'374'667.82 |

Anzahl Ansprüche im Umlauf

| | | |
|-----------------------------|---------|---------|
| Stand am 1.1. | 547'537 | 482'537 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 12'500 | 65'000 |
| Stand am 31.12. | 560'037 | 547'537 |

| | | |
|--|---------------|---------------|
| Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung | 959.10 | 959.52 |
| Ausschüttung | 46.00 | 49.00 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung | 913.10 | 910.52 |

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 | 4'400'300.00 | 4'400'300.00 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |

Veränderung des Nettovermögens

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 525'374'667.82 | 473'434'053.84 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | - 26'829'313.00 | - 23'644'313.00 |
| Zeichnungen, Rückvergütungen | 10'215'118.50 | 60'589'100.00 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 26'346'788.01 | 26'837'735.48 |
| Veränderung der Liquidationssteuern | 1'750'000.00 | - 23'000.00 |
| Veränderung des Rückstellungskontos | 0.00 | 1'500'000.00 |
| Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne | 273'411.40 | - 13'318'908.50 |
| Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres | 537'130'672.73 | 525'374'667.82 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

| | 2004 | 2003 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Erträge | | |
| Mietzinseinnahmen | 36'463'904.75 | 36'332'396.45 |
| Aktivzinsen | 1'036'110.95 | 317'562.43 |
| Beteiligungsertrag | 95'779.00 | 32'815.00 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 191'625.00 | 1'822'850.00 |
| Übrige Erträge | 179'674.90 | 341'463.88 |
| | 37'967'094.60 | 38'847'087.76 |
| Aufwendungen | | |
| Hypothekarzinsen | 2'245'685.29 | 3'610'511.85 |
| Sonstige Passivzinsen | 389'999.00 | 377'499.00 |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen | 3'673'322.68 | 3'372'094.94 |
| Ausserordentlicher Unterhalt | 666'928.10 | 905'805.75 |
| Werterhaltender Aufwand | 561'337.50 | 0.00 |
| Liegenschaftsverwaltung | | |
| Liegenschaftsaufwand | 1'512'257.70 | 1'442'357.05 |
| Steuern und Abgaben | 321'367.05 | 364'776.20 |
| Verwaltungsaufwand | 2'136'627.02 | 2'214'028.04 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 112'782.25 | 158'745.45 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | | |
| Zuweisung | 0.00 | 1'900'000.00 |
| Entnahme | 0.00 | -400'000.00 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag | 26'346'788.01 | 24'901'269.48 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 1'936'466.00 |
| Gesamterfolg | 26'346'788.01 | 26'837'735.48 |

Verwendung des Erfolges

| | | |
|---|----------------------|----------------------|
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 26'346'788.01 | 24'901'269.48 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres | 0.00 | 1'936'466.00 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag des Vorjahres | 73'742.08 | 65'319.60 |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 26'420'530.09 | 26'903'055.08 |
| Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg | -25'761'702.00 | -26'829'313.00 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 658'828.09 | 73'742.08 |

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 | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|----------------------|----------------------------------|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------|-----------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Aarau | Zelglistrasse 62 | 1'967 | 3 | 4 | 4 | 3 | | 2 | 2 | | 2'040'000 | 3'692'000 | 2'613'000 | 160'196 |
| Adliswil | Zelgli | 24'874 | | 12 | 70 | 38 | | 88 | 3 | | 25'300'640 | 25'695'000 | 25'430'000 | 1'639'250 |
| Allschwil | Baselmattweg 211–221 | BR | | 7 | 38 | 38 | 7 | 105 | 21 | | 17'937'800 | 24'107'000 | 22'310'000 | 1'430'899 |
| Baden-Rütihof | Jurastrasse 15, 17 | 1'721 | | 2 | | 6 | 1 | 14 | 2 | | 2'490'000 | 1'992'000 | 2'577'000 | 151'363 |
| Basel | Davidsbodenstrasse 5 | 252 | 4 | 10 | | | | | 1 | 125 | 1'950'100 | 2'525'000 | 2'223'000 | 123'260 |
| Basel | Rittergasse 33 | StWE | | | | | | | | 593 | 960'900 | 2'710'000 | 1'847'000 | 125'676 |
| Basel | Spalenring 64 | 582 | 9 | 5 | 10 | | 1 | 19 | 3 | | 4'116'000 | 4'982'000 | 4'306'000 | 275'747 |
| Basel | St. Alban-Ring 185, 187, 189 | 1'843 | 12 | | 6 | 12 | | 9 | | | 2'285'000 | 5'131'000 | 4'299'000 | 264'467 |
| Basel | St. Alban-Ring 278–286 | 4'578 | | 5 | 16 | 20 | 4 | 46 | 3 | 329 | 21'211'975 | 12'791'000 | 20'580'000 | 993'254 |
| Bern | Brünnenstrasse 49, 49a | 1'494 | | 9 | 6 | | | 3 | | | 1'860'000 | 2'258'700 | 2'331'000 | 150'945 |
| Bern | Dornigasse 2, 4, 6, 8 | 1'267 | 22 | 6 | | | | | 3 | | 1'929'400 | 3'732'300 | 3'477'000 | 202'676 |
| Bern | Landoltstrasse 38 (EH) | 74 | | | | | | 58 | | | 1'612'810 | 1'882'300 | 1'219'000 | 69'671 |
| Bern | Thunstrasse 32, 34, 36 | 1'252 | | 1 | 2 | 1 | 2 | 15 | | 1'267 | 5'770'000 | 11'562'500 | 9'073'000 | 532'347 |
| Bern | Wabernstrasse 87 | 859 | | | 4 | 2 | | | | | 1'230'192 | 2'043'600 | 1'926'000 | 116'412 |
| Birsfelden | Bruderholzstrasse 9 (EH) | ME/BR | | | | | | 21 | | | 110'000 | 1'124'000 | 486'000 | 33'763 |
| Birsfelden | Gempenstrasse 1, 3, 5 | 5'454 | | 11 | 19 | 10 | | 4 | 7 | | 6'085'500 | 7'607'000 | 6'241'000 | 381'494 |
| Birsfelden | Gempenstrasse 4 (Hochhaus) | 4'070 | | 8 | 44 | 8 | | | 1 | | 5'240'000 | 10'277'000 | 8'120'000 | 535'332 |
| Birsfelden | Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6 | 7'751 | | 18 | 52 | 10 | | 8 | 6 | | 6'082'300 | 14'576'000 | 12'460'000 | 711'415 |
| Birsfelden | Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus) | 9'246 | | 17 | 34 | 17 | | 98 | | | 8'120'000 | 14'656'000 | 11'810'000 | 758'521 |
| Blonay | Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8 | 6'023 | | 3 | 6 | 16 | | 32 | 12 | | 5'868'991 | 7'077'727 | 6'443'000 | 418'689 |
| Buchs | Brunnenstrasse 19 | 6'286 | 4 | 9 | 39 | 3 | 7 | 65 | | | 7'731'000 | 12'280'000 | 7'885'000 | 610'157 |
| Ecublens | Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e | 9'082 | 10 | 14 | 24 | 6 | | 70 | 3 | | 10'426'600 | 9'652'205 | 11'710'000 | 707'372 |
| Feldmeilen | Ländischstrasse 27, 37 | 2'773 | | | 4 | 4 | 2 | 13 | 1 | | 5'837'300 | 3'690'000 | 6'340'000 | 329'208 |
| Frauenfeld | Häberlinstrasse 10, 12 | 3'055 | | 8 | 20 | 6 | 1 | 22 | 3 | | 7'200'000 | 7'185'000 | 6'375'000 | 427'832 |
| Horgen | Waldegg-Center | 7'314 | | | 13 | 13 | | 61 | 6 | 2'810 | 24'973'476 | 20'943'000 | 17'030'000 | 1'146'248 |
| Kriens | Lauerzring 1–7 | 9'749 | | 8 | 22 | 17 | 9 | 60 | 17 | | 14'439'800 | 12'871'000 | 17'490'000 | 957'574 |
| Landquart | Im Park | 1'522 | | | | 18 | | 22 | | | 3'640'720 | 4'690'000 | 3'727'000 | 238'944 |
| Landquart | Industriestrasse 16 | 1'697 | | | 8 | 8 | | 9 | | | 3'004'673 | 2'976'000 | 2'891'000 | 189'066 |
| Landquart | Stationsstrasse 16, 18 | 2'006 | 3 | 7 | 9 | 4 | | 21 | 2 | | 3'792'416 | 4'137'000 | 3'745'000 | 235'224 |
| Landquart | Untermühleweg 5a, 5b, 7 | 3'186 | | | 1 | 8 | | 18 | 3 | | 2'447'368 | 3'332'500 | 2'647'000 | 151'152 |
| Landquart | Ziegelgut 1, 2 | 1'549 | | | 8 | 8 | | 13 | | | 3'499'137 | 3'853'000 | 3'559'000 | 216'207 |
| Lausanne | Avenue de la Chablère 33, 33bis | 1'144 | | | 8 | 8 | | | | | 1'240'000 | 2'814'876 | 2'493'000 | 178'186 |
| Zwischentotal | | 122'670 | 67 | 164 | 467 | 284 | 34 | 896 | 99 | 5'124 | 210'434'098 | 248'846'708 | 235'663'000 | 14'462'545 |

| | | 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 | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|----------------------------|--|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|--------------|------------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Übertrag | | 122'670 | 67 | 164 | 467 | 284 | 34 | 896 | 99 | 5'124 | 210'434'098 | 248'846'708 | 235'663'000 | 14'462'545 |
| Le Lignon | Avenue du Lignon 10–13, 16–19 | 1'740 | | 1 | 80 | 97 | 62 | 260 | 31 | | 32'161'180 | 61'534'000 | 43'400'000 | 3'391'329 |
| Liestal | Frenkenstrasse 20–28 | 5'580 | 6 | 2 | 33 | 10 | | 39 | 15 | | 9'040'212 | 12'370'000 | 9'832'000 | 698'162 |
| Nussbaumen b. Baden | Kirchweg 53, 55, 57 | 3'498 | | | 37 | 8 | | 62 | | | 9'969'338 | 9'177'000 | 10'020'000 | 675'032 |
| Nyon | Chemin des Plantaz 34, 36, 38 | 5'178 | | | 15 | 15 | | 68 | | 1'394 | 14'010'403 | 11'125'575 | 13'690'000 | 747'840 |
| Olten | Aaraustrasse 35 | 836 | | | 11 | 5 | 6 | 16 | 2 | 268 | 5'740'000 | 7'338'000 | 4'675'000 | 343'372 |
| Pully | Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11 | 11'896 | 4 | 11 | 36 | 31 | 6 | 111 | | | 30'712'300 | 24'237'153 | 30'200'000 | 1'680'853 |
| Reinach | Wielandstrasse 2, 4, 6 | BR | | 1 | 8 | 9 | 6 | 24 | 11 | | 10'408'920 | 8'330'000 | 9'307'000 | 616'059 |
| Schlieren | Langackerstrasse 24, 26, 28, 30 | 6'319 | 1 | 12 | 20 | 13 | 11 | 51 | 9 | | 13'980'000 | 11'556'000 | 16'070'000 | 968'794 |
| Solothurn | Aarepark | 13'832 | 18 | 12 | 39 | 21 | 18 | 63 | 6 | 675 | 29'977'700 | 26'688'400 | 26'240'000 | 1'458'719 |
| Solothurn | Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6 | 6'438 | | 5 | 63 | | | 42 | | | 12'941'564 | 13'207'500 | 10'220'000 | 679'069 |
| Spiez | Bürgstrasse 2 | 1'740 | | 4 | 3 | 3 | | 10 | | | 1'799'000 | 2'689'000 | 2'503'000 | 138'681 |
| Spiez | Kornmatte | 4'742 | | 14 | 13 | 12 | 1 | 21 | | | 8'196'600 | 10'450'000 | 8'572'000 | 517'213 |
| Spreitenbach | Baumgartenstrasse 2, 4 | 4'538 | 16 | 16 | 16 | 16 | | 64 | | | 10'043'640 | 10'602'000 | 13'430'000 | 830'555 |
| St. Gallen | Achslengut | 6'675 | | 2 | 24 | 24 | 1 | 53 | 7 | | 19'746'612 | 13'660'000 | 16'530'000 | 898'770 |
| St. Gallen | Rorschacherstrasse 59, 61 | 449 | 3 | | 9 | 3 | | | 1 | 437 | 2'399'200 | 3'700'000 | 3'426'000 | 241'441 |
| St. Gallen | Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c | 12'754 | 5 | 15 | 39 | 17 | 7 | 81 | 7 | | 16'697'789 | 17'340'000 | 19'890'000 | 1'094'423 |
| Uster | Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28 | 4'946 | | 4 | 13 | 9 | 3 | 30 | 6 | | 8'108'724 | 6'759'000 | 9'692'000 | 524'972 |
| Wettingen | J.J. Ryffel-Strasse 4, 6 | 3'093 | | | 24 | 8 | | 25 | | | 4'403'700 | 6'305'000 | 6'930'000 | 446'134 |
| Wettwil | Hofächer 2–32 | 13'610 | 4 | 4 | 5 | 34 | 16 | 79 | 8 | | 36'854'070 | 27'441'000 | 28'810'000 | 1'593'209 |
| Winterthur | Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8 | 4'685 | | | 12 | 20 | 11 | 43 | 4 | | 20'194'785 | 13'825'000 | 22'080'000 | 1'130'262 |
| Zürich | Ackerstein | 11'451 | 3 | 14 | 42 | 8 | | 35 | 11 | 112 | 6'658'000 | 14'656'500 | 16'030'000 | 956'488 |
| Zürich | Allenmoosstrasse 146, 148, 150 | 1'217 | 3 | 9 | 6 | | | 4 | 2 | | 932'800 | 3'240'000 | 2'640'000 | 173'430 |
| Zürich | Althoossteig 7, 7a, 7b | 797 | 4 | 3 | 4 | | | 11 | 1 | | 2'809'783 | 2'043'000 | 2'669'000 | 142'804 |
| Zürich | Badenerstrasse 662 | 811 | | 9 | 3 | | | 15 | | 569 | 5'427'092 | 3'969'000 | 5'848'000 | 388'739 |
| Zürich | Beckhammer 12, 14, 32 | 2'652 | | | | 9 | 9 | 13 | 4 | | 2'897'014 | 5'787'000 | 6'205'000 | 308'100 |
| Zürich | Bederstrasse 78 | 438 | | | 7 | 5 | | | 1 | | 4'037'664 | 3'294'000 | 4'853'000 | 296'041 |
| Zürich | Bergstrasse 12 | 1'461 | 3 | | | | 5 | 4 | | | 1'001'490 | 2'232'000 | 3'263'000 | 165'737 |
| Zürich | Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100 | 2'005 | | 1 | 6 | 4 | | 8 | 3 | | 5'065'312 | 3'528'000 | 4'321'000 | 213'831 |
| Zürich | Forchstrasse 158 | 803 | 6 | 8 | | | | 43 | 2 | 981 | 8'478'000 | 8'379'000 | 7'170'000 | 522'519 |
| Zürich | In der Hub 23, 25 | 1'596 | | 5 | 2 | 3 | | 3 | | | 2'623'036 | 2'448'000 | 3'463'000 | 158'784 |
| Total | Fertige Bauten | 258'449 | 143 | 316 | 1'037 | 668 | 196 | 2'174 | 230 | 9'560 | 547'750'027 | 596'757'836 | 597'642'000 | 36'463'905 |

| | | | 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 | Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|--|--------------|--|------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------------|---------|---------|--------------------------------|--------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|
| Angefangene Bauten | Zürich | Siewerdstrasse 10 | | | | | | | | | | 4'533'721 | 0 | 4'533'721 | 0 |
| | Total | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 4'533'721 | 0 | 4'533'721 | 0 |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | Total | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Total Grundstücksverzeichnis Casareal | | Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 4'533'721 | 0 | 4'533'721 | 0 |
| | | Fertige Bauten | | | | | | | | | | 547'750'027 | 596'757'836 | 597'642'000 | 36'463'905 |
| | | Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | 552'283'747 | 596'757'836 | 602'175'721 | 36'463'905 |

Aufstellung der Käufe Zürich, Siewerdstrasse 10

Aufstellung der Verkäufe keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2004

| | Buchwert | Verkehrswert | Buchwert | Verkehrswert |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| | 31.12.2004 | 31.12.2004 | 31.12.2003 | 31.12.2003 |
| | CHF | CHF | CHF | CHF |
| Aktiven | | | | |
| Grundstücke | | | | |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 0.00 | 0.00 | 36'715'639.17 | 36'715'639.17 |
| Fertige Bauten (inklusive Land) | 151'517'997.65 | 155'083'000.00 | 77'221'687.65 | 80'094'000.00 |
| Total Grundstücke | 151'517'997.65 | 155'083'000.00 | 113'937'326.82 | 116'809'639.17 |
| Sonstige Vermögenswerte | | | | |
| Flüssige Mittel | 3'745.25 | 3'745.25 | 43'802.85 | 43'802.85 |
| Beteiligungen | 40'897.00 | 40'897.00 | 40'897.00 | 40'897.00 |
| Übrige Aktiven | 1'743'842.70 | 1'743'842.70 | 399'705.45 | 399'705.45 |
| Gesamtvermögen | 153'306'482.60 | 156'871'484.95 | 114'421'732.12 | 117'294'044.47 |

Passiven

| | | | | |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital | 11'000'000.00 | 11'000'000.00 | 9'000'000.00 | 9'000'000.00 |
| Übrige Passiven | 11'503'415.25 | 11'503'415.25 | 1'446'943.24 | 1'446'943.24 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | 1'700'000.00 | 0.00 | 1'300'000.00 | 0.00 |
| Delkredere | 150'000.00 | 0.00 | 150'000.00 | 0.00 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 128'953'067.35 | 134'368'069.70 | 102'524'788.88 | 106'847'101.23 |
| Geschätzte Liquidationssteuern | | 3'225'000.00 | | 2'370'000.00 |
| Nettovermögen | | 131'143'069.70 | | 104'477'101.23 |

Anzahl Ansprüche im Umlauf

| | | |
|-----------------------------|---------|--------|
| Stand am 1.1. | 95'331 | 73'131 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 24'000 | 22'200 |
| Stand am 31.12. | 119'331 | 95'331 |

| | | |
|--|-----------------|-----------------|
| Inventarwert pro Anspruch vor Ausschüttung | 1'098.99 | 1'095.94 |
| Ausschüttung | 48.00 | 48.00 |
| Inventarwert pro Anspruch nach Ausschüttung | 1'050.99 | 1'047.94 |

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 | 1'700'000.00 | 1'300'000.00 |
| Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche | 0 | 0 |

Veränderung des Nettovermögens

| | | |
|---|----------------|----------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 104'477'101.23 | 82'107'160.92 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen | - 4'575'888.00 | - 3'875'943.00 |
| Zeichnungen | 25'150'560.00 | 23'748'228.00 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Gesamterfolg | 5'853'606.47 | 4'567'355.31 |
| Veränderung Liquidationssteuern | - 855'000.00 | 1'800'300.00 |
| Veränderung Rückstellungskontos | 400'000.00 | 300'000.00 |
| Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne | 692'690.00 | - 4'170'000.00 |
| Veränderung Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres | 131'143'069.70 | 104'477'101.23 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

| | 2004 | 2003 |
|---|---------------------|---------------------|
| | CHF | CHF |
| Erträge | | |
| Mietzinseinnahmen | 6'365'608.55 | 4'803'701.85 |
| Aktivzinsen | 976'573.35 | 939'870.85 |
| Beteiligungsertrag | 1'050.00 | 2'620.00 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen | 641'400.00 | 909'495.00 |
| Sonstige Erträge | 179'601.70 | 115'981.35 |
| | 8'164'233.60 | 6'771'669.05 |
| Aufwendungen | | |
| Hypothekarzinsen | 270'859.90 | 467'067.50 |
| Sonstige Passivzinsen | 214'451.83 | 140'217.99 |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen | 336'130.03 | 194'119.50 |
| Ausserordentlicher Unterhalt | 164'067.05 | 350'257.05 |
| Werterhaltender Aufwand | 136'341.55 | 480'022.60 |
| Liegenschaftsverwaltung | | |
| Liegenschaftsaufwand | 566'938.41 | 392'574.05 |
| Steuern und Abgaben | 86'730.60 | 72'303.95 |
| Verwaltungsaufwand | 101'826.01 | 94'916.25 |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand | 33'281.75 | 26'328.85 |
| Bildung Delkredere | 0.00 | 0.00 |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen | | |
| Zuweisung | 400'000.00 | 300'000.00 |
| Entnahme | 0.00 | 0.00 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag | 5'853'606.47 | 4'253'861.31 |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste | 0.00 | 313'494.00 |
| Gesamterfolg | 5'853'606.47 | 4'567'355.31 |
| Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 5'853'606.47 | 4'253'861.31 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne des Rechnungsjahres | 0.00 | 313'494.00 |
| Zur Ausschüttung bestimmte Kapitalgewinne früherer Rechnungsjahre | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag des Vorjahres | 36'420.03 | 44'952.72 |
| Zur Verteilung verfügbarer Erfolg | 5'890'026.50 | 4'612'308.03 |
| Zur Ausschüttung an die Anleger vorgesehener Erfolg | - 5'727'888.00 | - 4'575'888.00 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg | 0.00 | 0.00 |
| Vortrag auf neue Rechnung | 162'138.50 | 36'420.03 |

| | | | 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 | Parking | Diverse | Kommerzielle Nutzflächen in m ² | Buchwert CHF | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |
|---|--|---|------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-----------------------------|------------|----------|--|--------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| Fertige Bauten | Baden | Theaterplatz 4 | 444 | | | | | | | 1 | 1'492 | 4'265'171 | 3'708'000 | 5'250'000 | 302'660 |
| | Basel | Dufourstrasse 21, 23 | 1'696 | | | | | | 101 | | 1'323 | 6'640'000 | 8'719'000 | 7'642'000 | 527'495 |
| | Basel | Holbeinstrasse 75 | 1'133 | 1 | | | 1 | | 36 | 1 | 2'498 | 9'800'000 | 14'627'000 | 10'510'000 | 647'408 |
| | Basel | St. Jakob-Strasse 7 | StWE | | | 1 | | | 40 | | 1'941 | 10'592'410 | 16'033'000 | 9'989'000 | 619'388 |
| | Genf | Rue Richard-Wagner 1 | 777 | | | | | | 22 | | 1'895 | 9'860'499 | 5'338'000 | 10'400'000 | 680'504 |
| | St. Gallen | Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5 | 956 | | | | | 5 | 49 | | 2'013 | 15'190'000 | 8'316'000 | 15'190'000 | 420'290 |
| | Zug | Bahnhofstrasse 2 | StWE | | | | | 1 | 12 | | 2'321 | 21'486'310 | 16'817'000 | 20'950'000 | 595'480 |
| | Zürich | Baumackerstrasse 24 | 1'271 | | | | | | 36 | 1 | 3'331 | 12'733'203 | 15'084'000 | 13'460'000 | 854'103 |
| | Zürich | Hofackerstrasse 32 | 566 | | | | | | 13 | | 853 | 2'986'134 | 4'374'000 | 4'955'000 | 306'180 |
| | Zürich | Hohlstrasse 614 (Obsidian) | 2'281 | | | | | | 73 | | 6'846 | 37'600'000 | 31'499'024 | 39'240'000 | 501'366 |
| | Zürich | Obstgartenstrasse 15, 19 | 830 | | | 1 | | | 33 | 1 | 1'937 | 14'257'193 | 8'298'000 | 10'700'000 | 601'291 |
| | Zürich | Schweizergasse 20 | 184 | | | | | | | | 813 | 6'107'078 | 2'385'000 | 6'797'000 | 309'444 |
| | Total | Fertige Bauten | 10'138 | 1 | 0 | 2 | 1 | 6 | 415 | 4 | 27'263 | 151'517'998 | 135'198'024 | 155'083'000 | 6'365'609 |
| Angefangene Bauten | Total | Angefangene Bauten | | | | | | | | | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | 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 | | | | | | | | | | | 151'517'998 | 135'198'024 | 155'083'000 | 6'365'609 |
| | Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | | | | | | | | | | | 151'517'998 | 135'198'024 | 155'083'000 | 6'365'609 |

Aufstellung der Käufe Zug, Bahnhofstrasse 2

Aufstellung der Verkäufe keine

Vermögensrechnung per 31. Dezember 2004

| | Marktwert 31.12.2004 | Marktwert 31.12.2003 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| | CHF | CHF |
| Aktiven | | |
| Finanzielles Anlagevermögen | 162'266'803.15 | 110'545'973.78 |
| Sonstige Vermögenswerte | 7'434'949.66 | 6'182'779.62 |
| Beteiligungen | 37'094.00 | 37'094.00 |
| Übrige Aktiven | 461'682.53 | 616'223.50 |
| Gesamtvermögen | 170'200'529.34 | 117'382'070.90 |
| Passiven | | |
| Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital | 4'000'000.00 | 0.00 |
| Übrige Passiven | 692'680.40 | 172'470.20 |
| Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern | 165'507'848.94 | 117'209'600.70 |
| Geschätzte Liquidationssteuern (OIK) | 3'707'000.00 | 1'720'000.00 |
| Nettovermögen | 161'800'848.94 | 115'489'600.70 |
| Anzahl Ansprüche im Umlauf | | |
| Stand am 1.1. | 93'300 | 60'000 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 16'230 | 33'300 |
| Stand am 31.12. | 109'530 | 93'300 |
| Inventarwert pro Anspruch | 1'477.23 | 1'237.83 |

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 | 115'489'600.70 | 63'001'331.81 |
| Zeichnungen | 20'089'980.90 | 39'786'840.00 |
| Rücknahmen | 0.00 | 0.00 |
| Veränderung Liquidationssteuern | - 1'987'000.00 | - 995'870.00 |
| Gesamterfolg | 28'208'267.34 | 13'697'298.89 |
| Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres | 161'800'848.94 | 115'489'600.70 |

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004

| | 2004 | 2003 |
|--|----------------------|----------------------|
| | CHF | CHF |
| Erträge | | |
| Dividenden und Zinserträge | 4'844'353.17 | 3'382'242.57 |
| Beteiligungsertrag PMAG | 1'120.00 | 2'250.00 |
| Realisierte Kursgewinne | 16'357'528.65 | 5'816'055.27 |
| Nicht realisierte Kursgewinne | 17'162'216.39 | 10'490'426.06 |
| Übrige Erträge | 75'285.67 | 98'091.35 |
| | 38'440'503.88 | 19'789'065.25 |
| Aufwendungen | | |
| Zinsaufwendungen | 5'000.26 | 87.56 |
| Realisierte Kursverluste | 7'298'462.82 | 5'673'869.81 |
| Nicht realisierte Kursverluste | 1'431'302.17 | 0.00 |
| Verwaltungsaufwand | 999'105.29 | 600'523.99 |
| Bildung Rückstellung für ausländische Quellensteuer | 498'366.00 | 101'634.00 |
| Bildung Rückstellung Schwankungsreserven | 0.00 | 0.00 |
| Nettoertrag | 28'208'267.34 | 13'412'949.89 |
| Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management-Aktien | 0.00 | 284'349.00 |
| Gesamterfolg | 28'208'267.34 | 13'697'298.89 |
| Verwendung des Erfolges | | |
| Nettoertrag des Rechnungsjahres | 28'208'267.34 | 13'697'298.89 |
| Vortrag des Vorjahres | 17'536'540.70 | 3'839'241.81 |
| Zur Wiederanlage zurückbehaltener Erfolg | 45'744'808.04 | 17'536'540.70 |

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

Die Grundstücke der beiden Anlagegruppen Casareal und Proreal der Anlagestiftung Pensimo werden von den gewählten Experten Martin Hofer und Dr. Christoph Zaborowski (beide Partner der Firma Wüest & Partner AG) jährlich auf ihren aktuellen Marktwert bewertet. Die vorliegende Bewertung gilt per 31. Dezember 2004.

Bewertungsstandards und Grundlagen

Die Schätzungsexperten Wüest & Partner 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 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 SWX, 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 2004).

Bewertungsmethode

Wüest & Partner bewertet die Liegenschaften der Portfolios der Anlagestiftung Pensimo nach der Discounted Cashflow-Methode. 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 2004 für
die Anlagegruppe Casareal**

Per 31. Dezember 2004 wird der Marktwert für das Portfolio Pensimo Casareal mit 63 Liegenschaften auf CHF 602'175'721.– geschätzt (Bestand 2003, 62 Liegenschaften: CHF 595'890'200.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 wurde eine Liegenschaft (Grundstück Siewerdstrasse 10, Zürich) neu erworben, deren Fertigstellung auf Mitte 2006 geplant ist. Die aufgelaufenen Kosten sind als «at cost» mit CHF 4'533'721.– eingerechnet.

Von den 62 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 18 Liegenschaften abgewertet und 44 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2003) eine leichte Aufwertung um 0,29% oder CHF + 1'751'800.– statt. Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale und zukünftige Kosten zurückzuführen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den kleineren und gut gelegenen Liegenschaften statt, deren Werte von der erhöhten Nachfrage nach Renditeobjekten profitierten.

**Bewertungsergebnisse
per 31. Dezember 2004 für
die Anlagegruppe Proreal**

Per 31. Dezember 2004 wird der Marktwert für das Portfolio der Anlagestiftung Pensimo Proreal mit 12 Liegenschaften auf CHF 155'083'000.– geschätzt (Bestand 2003, 9 Liegenschaften: CHF 80'094'000.–). In der Berichtsperiode vom 1. Januar 2004 bis 31. Dezember 2004 wurde eine Liegenschaft neu erworben (Bahnhofstrasse 2, Zug) und die Liegenschaften Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5 in St. Gallen und Hohlstrasse 614 (Obsidian) in Zürich konnten fertig erstellt werden.

Von den 9 Liegenschaften, die sich über die gesamte Berichtsperiode hinweg im Portfolio befanden, wurden 4 Liegenschaften abgewertet und 5 Liegenschaften aufgewertet. In der Summe fand im Vergleich zum Vorjahr (2003) eine Abwertung von 0,49 % oder CHF –391'000.– statt. Die Abwertungen sind auf eine Neubeurteilung der Mietzinspotenziale (neue, tiefere Mietverträge) und zukünftige Kosten zurückzuführen. Die Aufwertungen fanden vor allem bei den gut gelegenen Liegenschaften statt, deren Mietzinspotenzial leicht höher eingeschätzt wurde.

Zürich, den 22. Dezember 2004

Die Schätzungsexperten

Martin Hofer

Dr. Christoph Zaborowski

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

Als Revisionsstelle haben wir die Buchführung und die 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 2004 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 dem schweizerischen Gesetz, den Statuten, dem Reglement, den Anlagerichtlinien und den Anforderungen des Bundesamtes für Sozialversicherungen (BSV) an Anlagestiftungen vom 1. Mai 1999.

Wir empfehlen, die vorliegende Jahresrechnung zu genehmigen.

KPMG Fides Peat

Kurt Stocker
dipl. Wirtschaftsprüfer
Leitender Revisor

ppa Matthias Lauffer
dipl. Wirtschaftsprüfer

St. Gallen, 25. Februar 2005

Anlagegruppe Casareal

| Abschluss per 31.12. | Ansprüche im Umlauf | Inventar- | Wert- | Ausschüttung | Gesamt- ergebnis ¹⁾ | Netto- rendite ¹⁾ | Anlage- rendite ¹⁾ |
|-------------------------|------------------------|-----------|---------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | wert | zuwachs | pro Anspruch und Ertragsjahr | | | |
| | | in CHF | in CHF | in CHF | in CHF | in % | in % |
| 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 |
| 2003 | 547'537 | 910.52 | -21.62 | 49.00 | 27.38 | 5,3 | 2,9 |
| 2004 | 560'037 | 913.10 | 2.58 | 46.00 | 48.58 | 5,1 | 5,3 |

Anlagegruppe Proreal

| Abschluss per 31.12. | Ansprüche im Umlauf | Inventar- | Wert- | Ausschüttung | Gesamt- ergebnis ¹⁾ | Netto- rendite ¹⁾ | Anlage- rendite ¹⁾ |
|-------------------------|------------------------|-----------|---------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | wert | zuwachs | pro Anspruch und Ertragsjahr | | | |
| | | 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 |
| 2003 | 95'331 | 1'047.94 | -21.80 | 48.00 | 26.20 | 4,5 | 2,4 |
| 2004 | 119'331 | 1'050.99 | 3.05 | 48.00 | 51.05 | 4,6 | 4,9 |

Anlagegruppe International

| Abschluss per 31.12. | Ansprüche im Umlauf | Inventar- | Wert- | Ausschüttung | Gesamt- ergebnis ¹⁾ | Netto- rendite ¹⁾ | Anlage- rendite ¹⁾ |
|-------------------------|------------------------|-----------|---------|---------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| | | wert | zuwachs | pro Anspruch und Ertragsjahr | | | |
| | | 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 |
| 2003 | 93'300 | 1'237.83 | 187.81 | 0.00 | 187.81 | 0,0 | 17,9 |
| 2004 | 109'530 | 1'477.23 | 239.40 | 0.00 | 239.40 | 0,0 | 19,3 |

1) Gemessen am Inventarwert des Vorjahres

2) Fusion der ehemaligen Immobilien-Aktiengesellschaften und Konsortien in die Anlagestiftung Pensimo per 1.1.1995; die früheren Jahre sind nur bedingt vergleichbar.