

# Anlagestiftung Pensimo

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2005

# Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

## **Halbjahresbericht per 30. Juni 2005**

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    |
| Mitteilungen an die Anleger                          | 4    |
| Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal                 | 5-6  |
| Vermögensrechnung per 30. Juni 2005                  | 5    |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 30. Juni 2005 | 6    |
| Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal         | 7-8  |
| Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal                  | 9-10 |
| Vermögensrechnung per 30. Juni 2005                  | 9    |
| Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 30. Juni 2005 | 10   |
| Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal          | 11   |

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

Die Immobilienanlagen der beiden Anlagegruppen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrswerten per 31. Dez. 2004

Die Ergebnisse der Betriebsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 44.-- Proreal: CHF 52.--) gehalten werden können.

#### Anlagegruppen

Casareal

Wohnimmobilien Schweiz.

Valoren-Nr. 2.048.819, ISIN CH 002 048 819 0.

Proreal

Geschäftsimmobilien Schweiz.

Valoren-Nr. 2.048.822, ISIN CH 002 048 822 4.

## Vermögensrechnung per 30. Juni 2005

| Ungeprüfte Zahlen                   | Buchwert              | Verkehrswert          | Buchwert              | Verkehrswert          |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | 30.6.2005             | 30.6.2005             | 31.12.2004            | 31.12.2004            |
| <b>Aktiven</b>                      | CHF                   | CHF                   | CHF                   | CHF                   |
| <b>Grundstücke</b>                  |                       |                       |                       |                       |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte)  | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 11'678'410.80         | 11'678'410.80         | 4'533'720.50          | 4'533'721.00          |
| Fertige Bauten (inklusive Land)     | 561'840'966.60        | 611'635'000.00        | 547'750'026.70        | 597'642'000.00        |
| <b>Total Grundstücke</b>            | <b>573'519'377.40</b> | <b>623'313'410.80</b> | <b>552'283'747.20</b> | <b>602'175'721.00</b> |
| <b>Sonstige Vermögenswerte</b>      |                       |                       |                       |                       |
| Flüssige Mittel                     | 1'785'892.00          | 1'785'892.00          | 2'949'000.05          | 2'949'000.05          |
| Beteiligungen                       | 311'873.90            | 311'873.90            | 436'723.90            | 436'723.90            |
| Übrige Aktiven                      | 4'803'752.11          | 4'803'752.11          | 14'432'581.98         | 14'432'581.98         |
| <b>Gesamtvermögen</b>               | <b>580'420'895.41</b> | <b>630'214'928.81</b> | <b>570'102'053.13</b> | <b>619'994'026.93</b> |

**Passiven**

|  |                       |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital              | 79'600'000.00         | 79'600'000.00         | 69'400'000.00         | 69'400'000.00         |
| Übrige Passiven  | 463'411.29            | 463'411.29            | 413'354.20            | 413'354.20            |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen                  | 4'400'300.00          | 0.00                  | 4'400'300.00          | 0.00                  |
| <b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b> | <b>495'957'184.12</b> | <b>550'151'517.52</b> | <b>495'888'398.93</b> | <b>550'180'672.73</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                           |                       | 13'050'000.00         |                       | 13'050'000.00         |
| <b>Nettovermögen</b>                                     |                       | <b>537'101'517.52</b> |                       | <b>537'130'672.73</b> |

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Stand 1.1.                  | 560'037 | 547'537 |
| Veränderung im Berichtsjahr | 15'000  | 12'500  |
| Stand 31.12.                | 575'037 | 560'037 |

**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 | 537'130'672.73 | 525'374'667.82 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen  | -25'761'702.00 | -26'829'313.00 |
| Zeichnungen                                 | 12'830'712.00  | 10'215'118.50  |
| Rücknahmen                                  | 0.00           | 0.00           |
| Gesamterfolg                                | 12'999'775.19  | 26'346'788.01  |
| Veränderung Liquidationssteuern             | 0.00           | 1'750'000.00   |
| Veränderung des Rückstellungskontos         | 0.00           | 0.00           |
| Anpassung Beteiligung an Eigenkapital       | 0.00           | 0.00           |
| Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne | -97'940.40     | 273'411.40     |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode   | 537'101'517.52 | 537'130'672.73 |

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 30. Juni 2005

Ungeprüfte Zahlen

|  | 2005                 | 2004                 |
|--|----------------------|----------------------|
|  | CHF                  | CHF                  |
| <b>Erträge</b>   |                      |                      |
| Mietzinseinnahmen  | 18'780'377.80        | 17'906'095.35        |
| Aktivzinsen  | 122'529.30           | 626.00               |
| Beteiligungsertrag   | 18'060.00            | 0.00                 |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 330'000.00           | 191'625.00           |
| Sonstige Erträge   | 37'304.75            | 271'106.75           |
|  | <b>19'288'271.85</b> | <b>18'369'453.10</b> |
| <b>Aufwendungen</b>  |                      |                      |
| Hypothekarzinsen   | 1'169'044.50         | 1'089'873.84         |
| Sonstige Passivzinsen  | 205'284.50           | 0.00                 |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen                         | 2'026'894.72         | 2'097'535.49         |
| Ausserordentlicher Unterhalt                                   | 184'526.45           | 278'511.50           |
| Erneuerungsaufwand   | 0.00                 | 0.00                 |
| Liegenschaftenverwaltung                                       |                      |                      |
| Liegenschaftsaufwand   | 1'063'904.73         | 780'708.71           |
| Steuern und Abgaben  | 213'237.00           | 138'102.00           |
| Verwaltungsaufwand   | 1'054'849.11         | 1'102'899.70         |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | 18'991.40            | 51'271.20            |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen                        |                      |                      |
| Zuweisung  | 0.00                 | 0.00                 |
| Entnahme   | 0.00                 | 0.00                 |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00                 | 0.00                 |
| <b>Nettoertrag</b>   | <b>13'351'539.44</b> | <b>12'830'550.66</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                       | -351'764.25          | 0.00                 |
| <b>Gesamterfolg</b>  | <b>12'999'775.19</b> | <b>12'830'550.66</b> |

|                |                                | Buchwert CHF                                   | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF | Bruttoertrag CHF |           |
|----------------|--------------------------------|--|-----------------------|------------------|------------------|-----------|
| Fertige Bauten | <b>Aarau</b>                   | Zelglistrasse 62                               | 2'040'000             | 3'692'000        | 2'613'000        | 80'418    |
|                | <b>Adliswil</b>                | Zelgli   | 25'300'640            | 25'695'000       | 25'430'000       | 817'485   |
|                | <b>Allschwil</b>               | Baselmattweg 211- 221                          | 17'937'800            | 24'107'000       | 22'310'000       | 728'455   |
|                | <b>Baden-Rütihof</b>           | Jurastrasse 15, 17                             | 2'490'000             | 1'992'000        | 2'577'000        | 83'832    |
|                | <b>Basel</b>                   | Davidsbodenstrasse 5                           | 1'950'100             | 2'525'000        | 2'223'000        | 62'724    |
|                | <b>Basel</b>                   | Rittergasse 33                                 | 960'900               | 2'710'000        | 1'847'000        | 62'838    |
|                | <b>Basel</b>                   | Spalenring 64                                  | 4'116'000             | 4'982'000        | 4'306'000        | 136'209   |
|                | <b>Basel</b>                   | St. Alban-Ring 185, 187, 189                   | 2'285'000             | 5'131'000        | 4'299'000        | 130'087   |
|                | <b>Basel</b>                   | St. Alban-Ring 278-286                         | 21'211'975            | 12'791'000       | 20'580'000       | 471'554   |
|                | <b>Bern</b>                    | Brünnenstrasse 49, 49a                         | 1'860'000             | 2'258'700        | 2'331'000        | 72'156    |
|                | <b>Bern</b>                    | Dornigasse 2, 4, 6, 8                          | 1'929'400             | 3'732'300        | 3'477'000        | 100'890   |
|                | <b>Bern</b>                    | Landoltstrasse 38 (EH)                         | 1'612'810             | 1'882'300        | 1'219'000        | 36'977    |
|                | <b>Bern</b>                    | Thunstrasse 32, 34, 36                         | 5'770'000             | 11'562'500       | 9'073'000        | 267'789   |
|                | <b>Bern</b>                    | Wabernstrasse 87                               | 1'230'192             | 2'043'600        | 1'926'000        | 55'346    |
|                | <b>Birsfelden</b>              | Bruderholzstrasse 9 (EH)                       | 110'000               | 1'124'000        | 486'000          | 17'124    |
|                | <b>Birsfelden</b>              | Gempenstrasse 1, 3, 5                          | 6'085'500             | 7'607'000        | 6'241'000        | 195'606   |
|                | <b>Birsfelden</b>              | Gempenstrasse 4 (Hochhaus)                     | 5'240'000             | 10'277'000       | 8'120'000        | 269'433   |
|                | <b>Birsfelden</b>              | Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6               | 6'082'300             | 14'576'000       | 12'460'000       | 363'545   |
|                | <b>Birsfelden</b>              | Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)                  | 8'120'000             | 14'656'000       | 11'810'000       | 385'429   |
|                | <b>Blonay</b>                  | Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8                    | 5'868'991             | 7'077'727        | 6'443'000        | 213'128   |
|                | <b>Buchs</b>                   | Brunnenstrasse 19                              | 7'731'000             | 12'280'000       | 7'885'000        | 309'307   |
|                | <b>Dänikon</b>                 | Langwiesenstrasse 4-18                         | 17'731'660            | 13'914'000       | 17'720'000       | 474'174   |
|                | <b>Ecublens</b>                | Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e               | 10'426'600            | 9'652'205        | 11'710'000       | 356'372   |
|                | <b>Feldmeilen</b>              | Ländischstrasse 27, 37                         | 5'837'300             | 3'690'000        | 6'340'000        | 164'316   |
|                | <b>Frauenfeld</b>              | Häberlinstrasse 10, 12                         | 7'200'000             | 7'185'000        | 6'375'000        | 214'229   |
|                | <b>Horgen</b>                  | Waldegg-Center                                 | 24'973'476            | 20'943'000       | 17'030'000       | 585'786   |
|                | <b>Kriens</b>                  | Lauerzring 1-7                                 | 14'439'800            | 12'871'000       | 17'490'000       | 481'900   |
|                | <b>Landquart</b>               | Im Park (verkauft)                             | -                     | -                | -                | 100'165   |
|                | <b>Landquart</b>               | Industriestrasse 16                            | 3'004'673             | 2'976'000        | 2'891'000        | 92'511    |
|                | <b>Landquart</b>               | Stationsstrasse 16, 18                         | 3'792'416             | 4'137'000        | 3'745'000        | 117'898   |
|                | <b>Landquart</b>               | Untermühleweg 5a, 5b, 7                        | 2'447'368             | 3'332'500        | 2'647'000        | 75'661    |
|                | <b>Landquart</b>               | Ziegelgut 1, 2                                 | 3'499'137             | 3'853'000        | 3'559'000        | 108'852   |
|                | <b>Lausanne</b>                | Avenue de la Chablière 33, 33bis               | 1'240'000             | 2'814'876        | 2'493'000        | 92'358    |
|                | <b>Le Lignon</b>               | Avenue du Lignon 10-13, 16-19                  | 32'161'180            | 61'534'000       | 43'400'000       | 1'715'577 |
|                | <b>Liestal</b>                 | Frenkenstrasse 20-28                           | 9'040'212             | 12'370'000       | 9'832'000        | 346'867   |
|                | <b>Nussbaumen<br/>b. Baden</b> | Kirchweg 53, 55, 57                            | 9'969'338             | 9'177'000        | 10'020'000       | 333'503   |
|                | <b>Nyon</b>                    | Chemin des Plantaz 34, 36, 38                  | 14'010'403            | 11'125'575       | 13'690'000       | 400'111   |
|                | <b>Oiten</b>                   | Aarauerstrasse 35                              | 5'740'000             | 7'338'000        | 4'675'000        | 170'474   |
|                | <b>Pully</b>                   | Chemin des Roches 6-16,<br>Chemin de Pallin 11 | 30'712'300            | 24'237'153       | 30'200'000       | 848'241   |
|                | <b>Reinach</b>                 | Wielandstrasse 2, 4, 6                         | 10'408'920            | 8'330'000        | 9'307'000        | 289'613   |
|                | <b>Schlieren</b>               | Langackerstrasse 24, 26, 28, 30                | 13'980'000            | 11'556'000       | 16'070'000       | 484'618   |
|                | <b>Solothurn</b>               | Aarepark                                       | 29'977'700            | 26'688'400       | 26'240'000       | 721'726   |
|                | <b>Solothurn</b>               | Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6                 | 12'941'564            | 13'207'500       | 10'220'000       | 331'973   |



|                                       |  | Buchwert CHF                              | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF   | Bruttoertrag CHF  |          |
|---------------------------------------|--|---|-----------------------|--------------------|-------------------|----------|
| <b>Spiez</b>                          | Bürgstrasse 2  | 1'799'000                                 | 2'689'000             | 2'503'000          | 69'175            |          |
| <b>Spiez</b>                          | Kornmatte  | 8'196'600                                 | 10'450'000            | 8'572'000          | 255'786           |          |
| <b>Spreitenbach</b>                   | Baumgartenstrasse 2, 4   | 10'043'640                                | 10'602'000            | 13'430'000         | 412'769           |          |
| <b>St. Gallen</b>                     | Achslengut   | 19'746'612                                | 13'660'000            | 16'530'000         | 456'286           |          |
| <b>St. Gallen</b>                     | Rorschacherstrasse 59, 61  | 2'399'200                                 | 3'700'000             | 3'426'000          | 117'364           |          |
| <b>St. Gallen</b>                     | Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c,<br>Engelwiesstrasse 5c                          | 16'697'789                                | 17'340'000            | 19'890'000         | 552'565           |          |
| <b>Uster</b>                          | Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28   | 8'108'724                                 | 6'759'000             | 9'692'000          | 275'890           |          |
| <b>Wettingen</b>                      | J.J. Ryffel-Strasse 4, 6   | 4'403'700                                 | 6'305'000             | 6'930'000          | 223'992           |          |
| <b>Wettswil</b>                       | Hofächer 2-32  | 36'854'070                                | 27'441'000            | 28'810'000         | 784'123           |          |
| <b>Winterthur</b>                     | Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8  | 20'194'785                                | 13'825'000            | 22'080'000         | 598'699           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Ackerstein   | 6'658'000                                 | 14'656'500            | 16'030'000         | 479'920           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Allenmoosstrasse 146, 148, 150   | 932'800                                   | 3'240'000             | 2'640'000          | 83'433            |          |
| <b>Zürich</b>                         | Althoossteig 7, 7a, 7b   | 2'809'783                                 | 2'043'000             | 2'669'000          | 72'220            |          |
| <b>Zürich</b>                         | Badenerstrasse 662   | 5'427'092                                 | 3'969'000             | 5'848'000          | 194'309           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Beckhammer 12, 14, 32  | 2'897'014                                 | 5'787'000             | 6'205'000          | 154'356           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Bederstrasse 78  | 4'037'664                                 | 3'294'000             | 4'853'000          | 147'774           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Bergstrasse 12   | 1'001'490                                 | 2'232'000             | 3'263'000          | 86'157            |          |
| <b>Zürich</b>                         | Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100                                       | 5'065'312                                 | 3'528'000             | 4'321'000          | 110'298           |          |
| <b>Zürich</b>                         | Forchstrasse 158   | 8'478'000                                 | 8'379'000             | 7'170'000          | 259'547           |          |
| <b>Zürich</b>                         | In der Hub 23, 25  | 2'623'036                                 | 2'448'000             | 3'463'000          | 79'656            |          |
| <b>Total</b>                          | <b>Fertige Bauten</b>  | <b>561'840'967</b>                        | <b>605'981'836</b>    | <b>611'635'000</b> | <b>18'781'572</b> |          |
| Angefangene Bauten                    | <b>Altdorf</b>   | Schlüsselgarten                           | 5'138'284             | 0                  | 5'138'284         | 0        |
|                                       | <b>Zürich</b>  | Siewerdstrasse 10                         | 6'540'127             | 0                  | 6'540'127         | 0        |
|                                       | <b>Total</b>   | <b>Angefangene Bauten</b>                 | <b>11'678'411</b>     | <b>0</b>           | <b>11'678'411</b> | <b>0</b> |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte)    | <b>Total</b>   | <b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>          | <b>0</b> |
| Total Grundstücksverzeichnis Casareal | <b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>                                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>          |          |
|                                       | <b>Angefangene Bauten</b>  | <b>11'678'411</b>                         | <b>0</b>              | <b>11'678'411</b>  | <b>0</b>          |          |
|                                       | <b>Fertige Bauten</b>  | <b>561'840'967</b>                        | <b>605'981'836</b>    | <b>611'635'000</b> | <b>18'781'572</b> |          |
|                                       | <b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b> | <b>573'519'377</b>                        | <b>605'981'836</b>    | <b>623'313'411</b> | <b>18'781'572</b> |          |
| Aufstellung der Käufe                 | Dänikon, Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18                         | per 1. Januar 2005                        |                       |                    |                   |          |
|                                       | Altdorf, Schlüsselgarten   | per 4. März 2005                          |                       |                    |                   |          |
| Aufstellung der Verkäufe              | Landquart, Im Park   | per 1. Juni 2005                          |                       |                    |                   |          |

## Vermögensrechnung per 30. Juni 2005

Ungeprüfte Zahlen

|                                     | Buchwert              | Verkehrswert          | Buchwert              | Verkehrswert          |
|-------------------------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                     | 30.06.2005            | 30.06.2005            | 31.12.2004            | 31.12.2004            |
|                                     | CHF                   | CHF                   | CHF                   | CHF                   |
| <b>Aktiven</b>                      |                       |                       |                       |                       |
| Grundstücke                         |                       |                       |                       |                       |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte)  | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  |
| Angefangene Bauten (inklusive Land) | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  | 0.00                  |
| Fertige Bauten (inklusive Land)     | 151'517'997.65        | 155'083'000.00        | 151'517'997.65        | 155'083'000.00        |
| <b>Total Grundstücke</b>            | <b>151'517'997.65</b> | <b>155'083'000.00</b> | <b>151'517'997.65</b> | <b>155'083'000.00</b> |
| Sonstige Vermögenswerte             |                       |                       |                       |                       |
| Flüssige Mittel                     | 238'365.05            | 238'365.05            | 3'745.25              | 3'745.25              |
| Beteiligungen                       | 40'897.00             | 40'897.00             | 40'897.00             | 40'897.00             |
| Übrige Aktiven                      | 850'411.30            | 850'411.30            | 1'743'842.70          | 1'743'842.70          |
| <b>Gesamtvermögen</b>               | <b>152'647'671.00</b> | <b>156'212'673.35</b> | <b>153'306'482.60</b> | <b>156'871'484.95</b> |

**Passiven**

|  |                       |                       |                       |                       |
|--|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hypothekarschulden und übriges Fremdkapital              | 23'900'000.00         | 23'900'000.00         | 11'000'000.00         | 11'000'000.00         |
| Übrige Passiven  | 386'159.91            | 386'159.91            | 11'503'415.25         | 11'503'415.25         |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen                  | 1'700'000.00          | 0.00                  | 1'700'000.00          | 0.00                  |
| Delkredere   | 150'000.00            | 0.00                  | 150'000.00            | 0.00                  |
| <b>Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern</b> | <b>126'511'511.09</b> | <b>131'926'513.44</b> | <b>128'953'067.35</b> | <b>134'368'069.70</b> |
| Geschätzte Liquidationssteuern                           |                       | 3'225'000.00          |                       | 3'225'000.00          |
| <b>Nettovermögen</b>                                     |                       | <b>128'701'513.44</b> |                       | <b>131'143'069.70</b> |

**Anzahl Ansprüche im Umlauf**

|                             |         |         |
|-----------------------------|---------|---------|
| Stand 1.1.                  | 119'331 | 95'331  |
| Veränderung im Berichtsjahr | 0       | 24'000  |
| Stand 31.12.                | 119'331 | 119'331 |

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

**Veränderung des Nettovermögens**

|   |                |                |
|---|----------------|----------------|
| Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres | 131'143'069.70 | 104'477'101.23 |
| Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen  | -5'727'888.00  | -4'575'888.00  |
| Zeichnungen                                 | 0.00           | 25'150'560.00  |
| Rücknahmen                                  | 0.00           | 0.00           |
| Gesamterfolg                                | 3'286'331.74   | 5'853'606.47   |
| Veränderung Liquidationssteuern             | 0.00           | -855'000.00    |
| Veränderung des Rückstellungskontos         | 0.00           | 400'000.00     |
| Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne | 0.00           | 692'690.00     |
| Veränderung Delkredere                      | 0.00           | 0.00           |
| Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode   | 128'701'513.44 | 131'143'069.70 |

## Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2005 bis 30. Juni 2005

Ungeprüfte Zahlen

|  | 2005                | 2004                |
|--|---------------------|---------------------|
|  | CHF                 | CHF                 |
| <b>Erträge</b>   |                     |                     |
| Mietzinseinnahmen  | 4'369'979.90        | 2'500'513.55        |
| Aktivzinsen  | 581.15              | 0.00                |
| Beteiligungsertrag   | 1'120.00            | 0.00                |
| Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen     | 0.00                | 72'000.00           |
| Sonstige Erträge   | 0.00                | 73'120.60           |
|  | <b>4'371'681.05</b> | <b>2'645'634.15</b> |
| <b>Aufwendungen</b>  |                     |                     |
| Hypothekarzinsen   | 204'053.35          | 147'854.45          |
| Sonstige Passivzinsen  | 0.00                | 0.00                |
| Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen                         | 397'454.32          | 178'413.67          |
| Ausserordentlicher Unterhalt                                   | 0.00                | 75'381.45           |
| Erneuerungsaufwand   | 0.00                | 0.00                |
| Liegenschaftenverwaltung                                       |                     |                     |
| Liegenschaftsaufwand   | 208'274.57          | 178'981.53          |
| Steuern und Abgaben  | 75'077.90           | 2'331.60            |
| Verwaltungsaufwand   | 190'304.82          | 132'299.90          |
| Schätzungs- und Revisionsaufwand                               | 10'184.35           | 13'666.30           |
| Bildung Delkredere   | 0.00                | 0.00                |
| Rückstellungen für künftige Reparaturen                        |                     |                     |
| Zuweisung  | 0.00                | 0.00                |
| Entnahme   | 0.00                | 0.00                |
| Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen | 0.00                | 0.00                |
| <b>Nettoertrag</b>   | <b>3'286'331.74</b> | <b>1'916'705.25</b> |
| Realisierte Kapitalgewinne und -verluste                       | 0.00                | 0.00                |
| <b>Gesamterfolg</b>  | <b>3'286'331.74</b> | <b>1'916'705.25</b> |

|                                    |  |   | Buchwert CHF              | Versicherungswert CHF | Verkehrswert CHF   | Bruttoertrag CHF |
|------------------------------------|--|---|---------------------------|-----------------------|--------------------|------------------|
| Fertige Bauten                     | <b>Baden</b>   | Theaterplatz 4                            | 4'265'171                 | 3'708'000             | 5'250'000          | 153'263          |
|                                    | <b>Basel</b>   | Dufourstrasse 21, 23                      | 6'640'000                 | 8'719'000             | 7'642'000          | 279'745          |
|                                    | <b>Basel</b>   | Holbeinstrasse 75                         | 9'800'000                 | 14'627'000            | 10'510'000         | 254'988          |
|                                    | <b>Basel</b>   | St. Jakobs-Strasse 7                      | 10'592'410                | 16'033'000            | 9'989'000          | 299'934          |
|                                    | <b>Genf</b>  | Rue Richard-Wagner 1                      | 9'860'499                 | 5'338'000             | 10'400'000         | 351'918          |
|                                    | <b>St. Gallen</b>  | Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5        | 15'190'000                | 8'316'000             | 15'190'000         | 390'870          |
|                                    | <b>Zug</b>   | Bahnhofstrasse 2                          | 21'486'310                | 16'817'000            | 20'950'000         | 595'480          |
|                                    | <b>Zürich</b>  | Baumackerstrasse 24                       | 12'733'203                | 15'084'000            | 13'460'000         | 415'987          |
|                                    | <b>Zürich</b>  | Hofackerstrasse 32                        | 2'986'134                 | 4'374'000             | 4'955'000          | 154'827          |
|                                    | <b>Zürich</b>  | Hohlstrasse 614 (Obsidian)                | 37'600'000                | 31'499'024            | 39'240'000         | 968'589          |
|                                    | <b>Zürich</b>  | Obstgartenstrasse 15, 19                  | 14'257'193                | 8'298'000             | 10'700'000         | 345'168          |
|                                    | <b>Zürich</b>  | Schweizergasse 20                         | 6'107'078                 | 2'385'000             | 6'797'000          | 154'890          |
|                                    | <b>Total</b>   | <b>Fertige Bauten</b>                     | <b>151'517'998</b>        | <b>135'198'024</b>    | <b>155'083'000</b> | <b>4'365'660</b> |
|                                    | Angefangene Bauten   | <b>Total</b>                              | <b>Angefangene Bauten</b> | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
| Bauland (inklusive Abbruchobjekte) | <b>Total</b>   | <b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b> | <b>0</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
| Total Grundstücksverzeichnis       | <b>Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b>                                      | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
|                                    | <b>Angefangene Bauten</b>  | <b>0</b>                                  | <b>0</b>                  | <b>0</b>              | <b>0</b>           | <b>0</b>         |
| Proreal                            | <b>Fertige Bauten</b>  | <b>151'517'998</b>                        | <b>135'198'024</b>        | <b>155'083'000</b>    | <b>4'365'660</b>   |                  |
|                                    | <b>Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)</b> | <b>151'517'998</b>                        | <b>135'198'024</b>        | <b>155'083'000</b>    | <b>4'365'660</b>   |                  |
| Aufstellung der Käufe              | keine  |   |                           |                       |                    |                  |
| Aufstellung der Verkäufe           | keine  |   |                           |                       |                    |                  |