

Halbjahresbericht per 30. Juni 2006

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2006

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

Inhalt	2
Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	5-6
Vermögensrechnung per 30. Juni 2006	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006	6
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2006	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006	10
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Eugen Baumberger , Heerbrugg Dr. G. Felix Grisard , Riehen Anders Holte , Niederurnen Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Dr. Sabine Rindisbacher , Zürich Lukas Rohner , Mägenwil Dr. Paul Schütz , Männedorf Peter Sollberger , Luterbach
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Matthias Keller , Kloten Hans-Peter Schwab , Biel Hermann Suter , Zürich
Geschäftsführung	Pensimo Management AG , Zürich
Mandatsleiter	Daniel Schürmann , Meilen
Schätzungsexperten	Martin Hofer , Wüest & Partner AG, Zürich Dr. Christoph Zaborowski , Wüest & Partner AG, Zürich
Revisionsstelle	KPMG Fides Peat , St. Gallen

Vermögensrechnung per 30. Juni 2006

Ungeprüfte Zahlen	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	30.06.2006	30.06.2006	31.12.2005	31.12.2005
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	25'612'553.20	25'612'553.20	19'074'000.00	19'074'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	562'907'490.70	613'971'500.00	562'907'490.70	613'971'500.00
Total Grundstücke	588'520'043.90	639'584'053.20	581'981'490.70	633'045'500.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	228'835.61	228'835.61	1'034'662.70	1'034'662.70
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00	717'209.90	717'209.90
Übrige Aktiven	3'556'307.96	3'556'307.96	4'709'844.18	4'709'844.18
Gesamtvermögen	592'963'144.47	644'027'153.77	588'443'207.48	639'507'216.78

Passiven

Hypothekarschulden	80'800'000.00	80'800'000.00	72'900'000.00	72'900'000.00
Übrige Passiven	276'880.25	276'880.25	941'357.16	941'357.16
Rückstellungen für künftige Reparaturen	5'800'300.00	0.00	5'800'300.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	506'085'964.22	562'950'273.52	508'801'550.32	565'665'859.62
Geschätzte Liquidationssteuern		13'429'000.00		13'429'000.00
Nettovermögen		549'521'273.52		552'236'859.62

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.		575'037		560'037
Veränderung im Berichtsjahr		10'000		15'000
Stand per Abschluss		585'037		575'037

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		5'800'300.00		5'800'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche		0		0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres		552'236'859.62		537'130'672.73
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen		-25'301'628.00		-25'761'702.00
Zeichnungen		9'163'500.00		13'696'500.00
Rücknahmen				
Gesamterfolg		13'422'541.90		24'978'353.39
Veränderung der Liquidationssteuern		0.00		-379'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos		0.00		1'400'000.00
Anpassung Beteiligung an Eigenkapital		0.00		0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne		0.00		1'172'035.50
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres		549'521'273.52		552'236'859.62

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

Ungeprüfte Zahlen

	2006	2005
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	18'848'073.00	18'780'377.80
Aktivzinsen	387'698.68	122'529.30
Beteiligungsertrag	9'390.10	18'060.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	230'000.00	330'000.00
Sonstige Erträge	19'000.00	37'304.75
	19'494'161.78	19'288'271.85
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	1'112'226.30	1'169'044.50
Sonstige Passivzinsen	210'699.50	205'284.50
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	2'265'757.78	2'026'894.72
Ausserordentlicher Unterhalt	274'344.90	184'526.45
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	989'107.60	1'063'904.73
Steuern und Abgaben	168'346.15	213'237.00
Verwaltungsaufwand	1'038'225.65	1'054'849.11
Schätzungs- und Revisionsaufwand	12'912.00	18'991.40
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
Nettoertrag	13'422'541.90	13'351'539.44
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	-351'764.25
Gesamterfolg	13'422'541.90	12'999'775.19

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	2'040'000	3'692'000	2'682'000	80'154
Adliswil	Zelgli	25'300'640	25'711'300	26'760'000	800'275
Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	24'079'000	21'660'000	735'587
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'396'000	2'757'000	82'962
Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'635'000	2'133'000	71'127
Basel	Rittergasse 33	960'900	3'360'000	1'922'000	64'743
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'134'000	5'950'000	166'148
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	2'285'000	5'446'000	4'075'000	133'872
Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	13'917'000	20'490'000	579'544
Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'860'000	2'258'700	2'491'000	77'475
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'732'300	3'480'000	99'628
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'882'300	1'316'000	35'888
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'770'000	11'562'500	9'231'000	268'983
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'043'600	1'983'000	57'720
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'124'000	505'500	17'124
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	7'607'000	6'098'000	192'365
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	5'240'000	10'277'000	8'109'000	269'038
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	14'576'000	11'720'000	369'573
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	8'120'000	14'656'000	11'780'000	395'756
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'077'727	6'055'000	215'204
Buchs	Brunnenstrasse 19	7'731'000	12'280'000	7'965'000	312'522
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	13'905'200	17'450'000	466'115
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	9'652'205	11'980'000	364'866
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	3'690'000	6'261'000	164'130
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'185'000	6'676'000	216'061
Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	20'941'000	17'510'000	586'360
Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	12'837'000	17'460'000	474'151
Landquart	Industriestrasse 16	3'004'673	2'976'000	2'834'000	96'888
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'137'000	3'684'000	118'042
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'332'500	2'496'000	77'684
Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	3'853'000	3'443'000	107'562
Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	2'814'876	2'649'000	92'110
Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'161'180	55'851'000	44'120'000	1'740'131
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	12'370'000	9'815'000	346'251
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	9'177'000	10'300'000	323'679
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'125'575	13'740'000	411'854
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	7'338'000	4'806'000	160'695
Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	24'237'153	30'090'000	862'925
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'330'000	9'313'000	282'333
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	11'554'100	16'270'000	492'612
Solothurn	Aarepark	29'977'700	26'688'400	26'000'000	714'045
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	13'208'500	10'310'000	345'673
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'689'000	2'517'000	72'332
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'450'000	8'591'000	256'521
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	13'890'000	416'747

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
St. Gallen	Achslengut	19'746'612	13'660'000	16'760'000	455'850	
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	2'399'200	3'700'000	3'498'000	118'838	
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	17'340'000	19'000'000	541'366	
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	7'533'300	9'877'000	282'606	
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'305'000	7'007'000	215'413	
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	27'430'000	28'630'000	768'084	
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	13'825'000	22'120'000	601'403	
Zürich	Ackerstein	6'658'000	14'659'000	16'140'000	491'273	
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'246'200	2'607'000	94'065	
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'043'500	2'647'000	71'342	
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	4'007'400	5'948'000	178'129	
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	5'784'200	5'706'000	153'270	
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'294'700	4'916'000	143'700	
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'336'200	3'138'000	84'234	
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	3'524'100	4'138'000	105'864	
Zürich	Forchstrasse 158	8'478'000	8'381'000	7'084'000	247'894	
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'449'000	3'388'000	79'290	
Total	Fertige Bauten	562'907'491	603'910'536	613'971'500	18'848'073	
Angefangene Bauten	Altdorf	Schlüsselgarten	12'693'608	0	12'693'608	0
	Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	12'918'945	0	12'918'945	0
	Total	Angefangene Bauten	25'612'553	0	25'612'553	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0
	Angefangene Bauten		25'612'553	0	25'612'553	0
	Fertige Bauten		562'907'491	603'910'536	613'971'500	18'848'073
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		588'520'044	603'910'536	639'584'053	18'848'073

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung per 30. Juni 2006

Ungeprüfte Zahlen	Buchwert	Verkehrswert	Buchwert	Verkehrswert
	30.06.2006	30.06.2006	31.12.2005	31.12.2005
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF
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)	152'392'716.65	156'338'000.00	152'392'716.65	156'338'000.00
Total Grundstücke	152'392'716.65	156'338'000.00	152'392'716.65	156'338'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	90'738.80	90'738.80	319'468.25	319'468.25
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00	106'517.00	106'517.00
Übrige Aktiven	15'429.15	15'429.15	644'573.93	644'573.93
Gesamtvermögen	152'605'401.60	156'550'684.95	153'463'275.83	157'408'559.18

Passiven

Hypothekarschulden	12'200'000.00	12'200'000.00	15'900'000.00	15'900'000.00
Übrige Passiven	102'499.25	102'499.25	606'257.35	606'257.35
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'900'000.00	0.00	1'900'000.00	0.00
Delkredere	150'000.00	0.00	150'000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	138'252'902.35	144'248'185.70	134'907'018.48	140'902'301.83
Geschätzte Liquidationssteuern		3'444'000.00		3'444'000.00
Nettovermögen		140'804'185.70		137'458'301.83

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.		124'331		119'331
Veränderung im Berichtsjahr		6'000		5'000
Stand per Abschluss		130'331		124'331

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	1'900'000.00	1'900'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	137'458'301.83	131'143'069.70
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'465'212.00	-5'727'888.00
Zeichnungen	6'321'480.00	5'254'950.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'489'615.87	6'426'889.13
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	-219'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	200'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	380'281.00
Nettovermögen am Ende des Rechnungsjahres	140'804'185.70	137'458'301.83

Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2006 bis 30. Juni 2006

Ungeprüfte Zahlen

	2006	2005
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	4'311'249.80	4'369'979.90
Aktivzinsen	3'210.00	581.15
Beteiligungsertrag	0.00	1'120.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	162'000.00	0.00
Sonstige Erträge	32'520.00	0.00
	4'508'979.80	4'371'681.05
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	171'043.45	204'053.35
Sonstige Passivzinsen	0.00	0.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	329'537.12	397'454.32
Ausserordentlicher Unterhalt	5'587.90	0.00
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	302'962.04	208'274.57
Steuern und Abgaben	14'579.05	75'077.90
Verwaltungsaufwand	192'283.77	190'304.82
Schätzungs- und Revisionsaufwand	3'370.60	10'184.35
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
Nettoertrag	3'489'615.87	3'286'331.74
Anteiliger Kapitalgewinn Verkauf Pensimo Management AG-Aktien	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'489'615.87	3'286'331.74

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'265'171	3'971'000	5'075'000	147'998
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'640'000	9'093'000	7'583'000	280'186
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	14'627'000	11'090'000	163'485
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'592'410	16'047'000	10'360'000	309'835
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'499	8'212'000	10'320'000	371'474
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'190'000	8'316'000	15'530'000	376'079
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	17'366'000	20'820'000	589'478
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'811'000	15'085'000	13'910'000	480'276
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'134	4'373'000	5'245'000	157'086
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	37'600'000	22'242'000	39'360'000	974'606
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'257'193	8'299'000	10'170'000	297'495
	Zürich	Schweizergasse 20	6'817'000	2'382'900	6'875'000	163'251
	Total	Fertige Bauten	152'392'717	130'013'900	156'338'000	4'311'250
	Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	0	0
Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland	(inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten		0	0	0	0
	Fertige Bauten		152'392'717	130'013'900	156'338'000	4'311'250
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		152'392'717	130'013'900	156'338'000	4'311'250

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine