

Halbjahresbericht per 30. Juni 2007

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2007

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 2007	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007	6
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2007	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar 2007 bis 30. Juni 2007	10
Grundstücksverzeichnis Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Dr. G. Felix Grisard , Riehen Christoph Haller , Zürich Anders Holte , Reichenburg Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Dr. Sabine Rindisbacher , Horgen Lukas Rohner , Villigen Dr. Paul Schütz , Männedorf Peter Sollberger , Jegenstorf
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich 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 AG , St. Gallen

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Buchwert 30.06.2007	Marktwert 30.06.2007	Buchwert 31.12.2006	Marktwert 31.12.2006
Aktiven	CHF	CHF	CHF	CHF
Grundstücke				
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	8'532'536.85	8'532'536.85	4'031'000.00	4'031'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	592'111'245.45	647'277'200.00	592'077'290.70	647'277'200.00
Total Grundstücke	600'643'782.30	655'809'736.85	596'108'290.70	651'308'200.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	49'015.09	49'015.09	346'295.95	346'295.95
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00	657'957.00	657'957.00
Übrige Aktiven	6'532'718.09	6'532'718.09	4'785'009.83	4'785'009.83
Gesamtvermögen	607'883'472.48	663'049'427.03	601'897'553.48	657'097'462.78

Passiven

Hypothekarschulden	85'900'000.00	85'900'000.00	75'500'000.00	75'500'000.00
Übrige Passiven	849'653.50	849'653.50	1'165'693.43	1'165'693.43
Rückstellungen für künftige Reparaturen	5'800'300.00	0.00	5'800'300.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	515'333'518.98	576'299'773.53	519'431'560.05	580'431'769.35
Geschätzte Liquidationssteuern		14'228'000.00		14'228'000.00
Nettovermögen		562'071'773.53		566'203'769.35

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.	585'037	575'037
Veränderungen im Berichtsjahr	10'000	10'000
Stand per Abschluss	595'037	585'037

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	566'203'769.35	552'236'859.62
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-26'911'702.00	-25'301'628.00
Zeichnungen	8'981'550.00	9'163'500.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	13'832'110.93	26'768'137.73
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	-799'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	-33'954.75	4'135'900.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	562'071'773.53	566'203'769.35

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2007	2006
Erträge	CHF	CHF
Mietzinseinnahmen	19'446'740.27	18'848'073.00
Aktivzinsen	11'095.18	387'698.68
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	225'000.00	230'000.00
Sonstige Erträge	24'313.80	28'390.10
	19'707'149.25	19'494'161.78
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	1'233'732.80	1'112'226.30
Sonstige Passivzinsen	234'633.60	210'699.50
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	1'990'076.32	2'265'757.78
Ausserordentlicher Unterhalt	301'179.15	274'344.90
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	922'762.59	989'107.60
Steuern und Abgaben	178'173.05	168'346.15
Verwaltungsaufwand	1'011'194.71	1'038'225.65
Schätzungs- und Revisionsaufwand	3'286.10	12'912.00
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
Nettoertrag	13'832'110.93	13'422'541.90
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	13'832'110.93	13'422'541.90

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau	Zelglistrasse 62	2'040'000	3'692'000	2'672'000	80'172
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	25'659'100	27'400'000	818'349
	Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	24'079'000	21'690'000	745'565
	Altdorf	Im Winkel 3, 4, 5	14'420'000	11'720'000	14'450'000	328'902
	Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'396'000	2'784'000	82'446
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'678'000	2'335'000	72'788
	Basel	Rittergasse 33	1'003'855	3'415'000	2'048'000	67'656
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'173'000	6'055'000	172'437
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	2'285'000	5'535'000	4'097'000	135'756
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	14'144'000	20'780'000	528'298
	Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'860'000	2'258'700	2'579'000	76'077
	Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'732'300	3'150'000	102'373
	Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'882'300	1'235'000	34'615
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'770'000	11'562'500	9'352'000	261'591
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'043'600	1'991'000	57'720
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'124'000	507'200	17'136
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	7'607'000	6'198'000	194'996
	Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	5'240'000	10'277'000	8'291'000	276'365
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	14'576'000	11'860'000	378'816
	Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	8'120'000	14'656'000	12'000'000	397'805
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'270'755	6'033'000	209'381
	Buchs	Brunnenstrasse 19	7'731'000	13'727'800	7'470'000	318'490
	Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	13'905'200	17'210'000	461'342
	Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	9'915'447	12'890'000	367'755
	Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	3'690'000	6'267'000	164'130
	Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'551'000	6'807'000	217'584
	Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	20'941'000	17'780'000	578'968
	Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	12'871'000	16'690'000	484'507
	Landquart	Weiherrstrasse 16	3'004'673	2'976'000	2'829'000	95'848
	Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'137'000	3'672'000	118'412
	Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'332'500	2'523'000	71'584
	Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	3'853'000	3'427'000	93'689
	Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	2'891'645	2'812'000	91'404
	Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'261'180	57'998'000	44'400'000	1'767'686
	Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	12'370'000	9'894'000	354'281
	Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	9'177'000	10'520'000	323'645
	Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'429'000	13'790'000	415'074
	Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	7'643'750	5'678'000	149'552
	Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	24'898'167	29'620'000	867'786
	Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'330'000	9'321'000	301'851
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	11'554'100	16'490'000	483'871	
Solothurn	Aarepark	29'977'700	28'889'500	25'120'000	731'890	
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	13'759'000	10'500'000	361'018	
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'689'000	2'540'000	71'102	
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'450'000	8'154'000	257'976	

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	14'080'000	407'774
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	14'343'000	16'170'000	464'159
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	3'885'000	4'446'000	123'258
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	18'206'500	19'160'000	542'632
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	7'533'300	10'070'000	285'282
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'305'000	7'111'000	214'998
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	27'430'000	28'950'000	771'334
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	13'825'000	22'560'000	602'199
Zürich	Ackerstein	6'658'000	14'878'400	16'810'000	481'702
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'246'200	2'605'000	85'443
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'043'500	2'628'000	72'960
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	4'007'400	5'795'000	154'148
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	5'784'200	5'764'000	156'585
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'320'000	5'157'000	144'220
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'336'200	3'166'000	84'084
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	3'524'100	3'944'000	105'924
Zürich	Forchstrasse 158	8'478'000	8'381'000	6'706'000	231'471
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'449'000	3'364'000	79'394
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'800'000	7'952'000	14'880'000	400'490
Total	Fertige Bauten	592'111'245	634'512'164	647'277'200	19'596'740
Angefangene Bauten	Emmenbrücke Birkenhof	8'532'537	0	8'532'537	0
	Total Angefangene Bauten	8'532'537	0	8'532'537	0
Bauland	Total Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	8'532'537	0	8'532'537	0
	Fertige Bauten	592'111'245	634'512'164	647'277'200	19'596'740
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	600'643'782	634'512'164	655'809'737	19'596'740

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Buchwert 30.6.2007	Marktwert 30.6.2007	Buchwert 31.12.2006	Marktwert 31.12.2006
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)	151'885'918.65	157'619'000.00	151'885'918.65	157'619'000.00
Total Grundstücke	151'885'918.65	157'619'000.00	151'885'918.65	157'619'000.00
Sonstige Vermögenswerte				
Flüssige Mittel	82.80	82.80	11'774.30	11'774.30
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00	106'517.00	106'517.00
Übrige Aktiven	326'083.28	326'083.28	752'745.69	752'745.69
Gesamtvermögen	152'318'601.73	158'051'683.08	152'756'955.64	158'490'036.99

Passiven

Hypothekarschulden	12'200'000.00	12'200'000.00	8'800'000.00	8'800'000.00
Übrige Passiven	58'913.50	58'913.50	319'929.70	319'929.70
Rückstellungen für künftige Reparaturen	1'800'000.00	0.00	1'800'000.00	0.00
Delkredere	150'000.00	0.00	150'000.00	0.00
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	138'109'688.23	145'792'769.58	141'687'025.94	149'370'107.29
Geschätzte Liquidationssteuern		3'625'000.00		3'625'000.00
Nettovermögen		142'167'769.58		145'745'107.29

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.		130'331		124'331
Veränderungen im Berichtsjahr		0		6'000
Stand per Abschluss		130'331		130'331

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	1'800'000.00	1'800'000.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	145'745'107.29	137'458'301.83
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'037'874.00	-6'465'212.00
Zeichnungen	0.00	6'321'480.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'460'536.29	6'923'739.46
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	-181'000.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	-100'000.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	1'787'798.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	142'167'769.58	145'745'107.29

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2007	2006
	CHF	CHF
Erträge		
Mietzinseinnahmen	4'431'475.75	4'311'249.80
Aktivzinsen	8'497.95	3'210.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	0.00	162'000.00
Sonstige Erträge	0.00	32'520.00
	4'439'973.70	4'508'979.80
Aufwendungen		
Hypothekarzinsen	106'485.10	171'043.45
Sonstige Passivzinsen	62.96	0.00
Ordentlicher Unterhalt und Reparaturen	259'260.45	329'537.12
Ausserordentlicher Unterhalt	40'904.35	5'587.90
Erneuerungsaufwand	0.00	0.00
Liegenschaftenverwaltung		
Liegenschaftsaufwand	341'731.70	302'962.04
Steuern und Abgaben	49'351.80	14'579.05
Verwaltungsaufwand	180'924.15	192'283.77
Schätzungs- und Revisionsaufwand	716.90	3'370.60
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	3'460'536.29	3'489'615.87
Realisierte Kapitalgewinne und -verluste	0.00	0.00
Gesamterfolg	3'460'536.29	3'489'615.87

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF	Verkehrswert CHF	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'265'171	3'843'000	5'227'000	139'304
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'640'000	9'242'000	7'719'000	283'901
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	14'866'000	10'950'000	228'991
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'592'410	16'308'000	10'320'000	312'306
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'499	8'528'000	10'270'000	363'506
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'190'000	8'731'800	15'360'000	389'498
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	17'732'000	21'220'000	579'490
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'811'000	15'085'000	13'900'000	481'926
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'134	4'373'000	5'244'000	157'608
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	37'600'000	22'242'000	40'780'000	1'007'666
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	13'689'395	8'299'000	9'717'000	324'016
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	2'856'000	6'912'000	163'264
	Total	Fertige Bauten	151'885'919	132'105'800	157'619'000	4'431'476
	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		151'885'919	132'105'800	157'619'000	4'431'476
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		151'885'919	132'105'800	157'619'000	4'431'476

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine