

Halbjahresbericht per 30. Juni 2008

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2008

Geschäftsführung

Pensimo Management AG

Pensimo Management AG

Obstgartenstrasse 19
Postfach 246, 8042 Zürich
Telefon +41 (0)43 255 21 00
Telefax +41 (0)43 255 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 2008	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2008	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2008	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2008	10
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Peter De Angelo , Dielsdorf 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

	Marktwert 30.06.2008	Marktwert 31.12.2007
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	19'366'579.65	14'800'000.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	684'603'200.00	650'709'200.00
Total Immobilien	703'969'779.65	665'509'200.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	159'826.91	100'768.23
Rechnungsabgrenzungen	99'530.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	2'554'195.91	1'018'552.52
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	6'544'513.00
Gesamtvermögen	710'591'289.47	676'323'033.75
Passiven		
Hypothekarschulden	97'500'000.00	93'600'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	69'619.55	210'397.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten	223'314.85	2'976'042.03
Nettvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	612'798'355.07	579'536'594.12
Geschätzte Liquidationssteuern	14'320'000.00	14'299'000.00
Nettvermögen	598'478'355.07	565'237'594.12
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	581'997	585'037
Veränderungen im Berichtsjahr	47'905	-3'040
Stand 30.6.	629'902	581'997

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	14'259'617.55	14'259'617.55
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	5'800'300.00
./ Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-5'800'300.00
Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettvermögens

Nettvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	565'237'594.12	566'203'769.35
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-26'189'865.00	-26'911'702.00
Zeichnungen	44'203'208.05	9'218'100.00
Rücknahmen	0.00	-12'020'402.40
Gesamterfolg	15'227'417.90	28'747'829.17
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Nettvermögen am Ende der Berichtsperiode	598'478'355.07	565'237'594.12

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	21'070'178.74	19'446'740.27
Soll-Mietertrag	21'478'322.15	20'259'654.07
./. Ertragsausfälle	-416'516.76	-812'913.80
Übrige Erträge aus Liegenschaften	8'373.35	0.00
Unterhalt Immobilien	2'386'308.12	2'291'255.47
Instandhaltung	2'049'616.22	1'990'076.32
Instandsetzung	336'691.90	301'179.15
Rücklage Unterhalt	0.00	0.00
Betriebsaufwand	2'237'420.72	1'982'974.39
Ver- und Entsorgungskosten	235'148.05	246'558.40
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	248'368.52	192'748.39
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	519'022.50	504'974.50
Verwaltungshonorare	941'871.70	882'038.75
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	105'941.10	-21'518.70
Steuern und Abgaben	187'068.85	178'173.05
Operatives Ergebnis	16'446'449.90	15'172'510.41
Sonstige Erträge	389'124.16	35'408.98
Aktivzinsen	5'035.94	11'095.18
Aktivierete Bauzinsen	295'205.80	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	88'882.42	24'313.80
Finanzierungsaufwand	1'729'225.88	1'468'366.40
Hypothekarzinsen	1'471'688.29	1'233'732.80
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	147.09	314.10
Baurechtszinsaufwand	257'390.50	234'319.50
Verwaltungsaufwand	240'533.88	132'442.06
Vergütung Geschäftsführung	199'060.00	193'680.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	3'286.10
Übriger Verwaltungsaufwand	41'473.88	-64'524.04
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	225'000.00	225'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	225'000.00	225'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	15'090'814.30	13'832'110.93
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	157'603.60	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	157'603.60	0.00
Realisierter Erfolg	15'248'417.90	13'832'110.93
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-21'000.00	33'954.75
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	33'954.75
Veränderung latente Steuern	-21'000.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	15'227'417.90	13'866'065.68

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2007	Marktwert CHF per 31.12.2007	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau	Zelglistrasse 62	2'040'000	3'692'000	2'601'000	79'445
	Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	3'979'600	2'672'000	96'966
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	25'659'100	27'630'000	845'759
	Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'570'800	2'106'000	61'257
	Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	24'079'000	20'940'000	750'684
	Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	11'720'000	14'700'000	407'157
	Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'396'000	2'601'000	82'666
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'678'000	2'210'000	73'240
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'173'000	6'097'000	166'434
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	2'285'000	5'535'000	4'101'000	135'756
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	14'144'000	20'720'000	577'554
	Bern	Brünnenstrasse 49, 49a	1'860'000	2'258'700	2'517'000	79'794
	Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'732'300	3'130'000	103'974
	Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'882'300	1'231'000	34'332
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'770'000	11'562'500	9'361'000	234'426
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'043'600	1'972'000	57'980
	Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	5'864'000	3'346'200	5'864'000	195'318
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'124'000	495'200	17'136
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	7'607'000	6'243'000	196'152
	Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	5'240'000	10'277'000	8'384'000	279'179
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	14'576'000	12'050'000	382'818
	Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	8'120'000	14'656'000	12'060'000	387'356
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'270'755	6'047'000	223'360
	Buchs	Brunnenstrasse 19	8'847'000	13'727'800	9'099'000	340'348
	Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	13'905'200	16'560'000	476'605
	Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	9'915'447	13'390'000	372'240
	Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'582'000	2'434'000	2'582'000	93'180
	Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	3'690'000	6'257'000	163'404
	Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'551'000	7'025'000	214'270
	Geroldswil	Bergstrasse 8-22	20'670'000	17'143'000	20'670'000	609'866
	Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	20'941'000	17'600'000	601'637
	Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	12'871'000	16'840'000	489'509
	Landquart	Weiherrstrasse 16	3'004'673	2'976'000	2'800'000	98'810
	Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'137'000	3'644'000	122'017
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'332'500	2'545'000	77'925	
Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	3'853'000	3'387'000	111'729	
Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	2'891'645	2'925'000	93'816	
Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'261'180	60'288'000	46'370'000	1'790'383	
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	12'370'000	10'030'000	347'590	
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	9'177'000	10'560'000	332'814	
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'429'000	13'830'000	414'678	
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	7'643'750	5'691'000	171'304	
Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	24'898'167	29'610'000	872'481	
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'330'000	9'355'000	306'870	

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2007	Marktwert CHF per 31.12.2007	Bruttoertrag CHF
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	11'554'100	16'190'000	497'162
Solothurn	Aarepark	29'977'700	28'889'500	24'880'000	755'915
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	13'759'000	10'500'000	340'424
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'689'000	2'401'000	72'926
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'450'000	8'469'000	258'655
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	14'070'000	427'812
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	14'343'000	16'070'000	469'054
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	3'885'000	4'367'000	129'468
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	18'206'500	19'000'000	549'476
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	7'533'300	10'140'000	297'492
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'305'000	7'076'000	221'653
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	27'430'000	28'960'000	778'489
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	13'825'000	22'450'000	591'120
Zürich	Ackerstein	6'658'000	14'878'400	16'840'000	509'081
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'246'200	2'712'000	92'945
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'043'500	2'626'000	72'779
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	4'007'400	5'800'000	170'281
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	5'784'200	5'712'000	161'185
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'320'000	5'136'000	147'523
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'336'200	3'191'000	86'664
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	3'524'100	3'933'000	107'595
Zürich	Forchstrasse 158	9'792'000	8'381'000	9'304'000	255'748
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'449'000	3'364'000	82'610
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'800'000	7'952'000	14'910'000	416'810
Total	Fertige Bauten	627'831'391	661'860'764	684'603'200	21'063'084
Angefangene Bauten	Emmenbrücke Birkenhof	19'366'580	0	19'366'580	0
Total	Angefangene Bauten	19'366'580	0	19'366'580	0
Bauland	Total	0	0	0	0
Total Grundstücksverzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	19'366'580	0	19'366'580	0
	Fertige Bauten	627'831'391	661'860'764	684'603'200	21'063'084
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	647'197'970	661'860'764	703'969'780	21'063'084

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Aarberg, Leimernweg 18, 20	per 01.01.2008
	Adliswil, Zelgstrasse 57	per 01.01.2008
	Birmensdorf, Breitenstrasse 1-7	per 01.01.2008
	Emmenbrücke, Erlenstrasse 87	per 01.01.2008
	Geroldswil, Bergstrasse 8-22	per 01.01.2008
Verkäufe:	Keine	

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2008	Marktwert 31.12.2007
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	159'617'000.00	159'617'000.00
Total Immobilien	159'617'000.00	159'617'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	25'786.05	161'409.55
Rechnungsabgrenzungen	24'210.00	0.00
Kurzfristige Forderungen	1'174'806.66	541'852.81
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
Gesamtvermögen	160'948'319.71	160'426'779.36
Passiven		
Hypothekarschulden	20'300'000.00	16'900'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	10'000.00	59'978.80
Kurzfristige Verbindlichkeiten	153'014.55	358'303.10
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	140'485'305.16	143'108'497.46
Geschätzte Liquidationssteuern	3'841'000.00	3'841'000.00
Nettovermögen	136'644'305.16	139'267'497.46
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	123'631	130'331
Veränderungen im Berichtsjahr	0	-6'700
Stand 30.6.	123'631	123'631

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Höhe des Abschreibungskontos der Immobilien	8'263'872.95	8'263'872.95
Höhe des Rückstellungskontos für künftige Reparaturen	0.00	1'800'000.00
./.. Übertrag in Gewinnvortrag	0.00	-1'800'000.00
Anzahl der am Abschluss tag gekündigten Ansprüche	0	0

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'267'497.46	145'745'107.29
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'305'181.00	-7'037'874.00
Zeichnungen	0.00	0.00
Rücknahmen		-7'130'609.00
Gesamterfolg	3'681'988.70	7'690'873.17
Veränderung der Liquidationssteuern	0.00	0.00
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	0.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	136'644'305.16	139'267'497.46

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2008 CHF	2007 CHF
Liegenschaftenertrag	4'463'394.12	4'431'475.75
Soll-Mietertrag	4'820'272.92	4'860'668.25
./ Ertragsausfälle	-359'121.00	-429'192.50
Übrige Erträge aus Liegenschaften	2'242.20	0.00
Unterhalt Immobilien	344'004.15	300'164.80
Instandhaltung	213'911.55	259'260.45
Instandsetzung	130'092.60	40'904.35
Rücklage Unterhalt	0.00	0.00
Betriebsaufwand	419'260.67	544'114.65
Ver- und Entsorgungskosten	36'142.70	56'227.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	50'949.02	61'638.90
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	104'127.65	108'907.55
Verwaltungshonorare	154'456.85	153'031.15
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	17'458.40	114'957.55
Steuern und Abgaben	56'126.05	49'351.80
Operatives Ergebnis	3'700'129.30	3'587'196.30
Sonstige Erträge	3'991.35	8'497.95
Aktivzinsen	2'184.65	8'497.95
Aktivierete Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	1'806.70	0.00
Finanzierungsaufwand	186'446.35	106'548.06
Hypothekarzinsen	186'413.35	106'485.10
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	33.00	62.96
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	68'685.60	28'609.90
Vergütung Geschäftsführung	48'420.00	47'344.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	716.90
Übriger Verwaltungsaufwand	20'265.60	-19'451.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	3'448'988.70	3'460'536.29
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	3'448'988.70	3'460'536.29
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	233'000.00	0.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	233'000.00	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	3'681'988.70	3'460'536.29

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2007	Marktwert CHF per 31.12.2007	Bruttoertrag CHF		
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	3'843'000	5'973'000	166'965	
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'640'000	9'242'000	8'799'000	280'354	
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	14'866'000	10'960'000	233'146	
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'592'410	16'308'000	10'130'000	297'381	
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'499	8'864'000	10'370'000	275'348	
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'190'000	8'731'800	15'350'000	406'101	
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	17'732'000	21'230'000	580'674	
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'811'000	15'085'000	14'060'000	485'388	
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'134	4'373'000	5'242'000	159'690	
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	37'789'000	22'242'000	40'850'000	1'051'579	
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	13'689'395	8'299'000	9'698'000	333'786	
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	2'856'000	6'955'000	192'983	
	Total	Fertige Bauten	152'184'747	132'441'800	159'617'000	4'463'394	
	Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	0	0	0
	Bauland	Total	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		0	0	0	0	
	Angefangene Bauten		0	0	0	0	
	Fertige Bauten		152'184'747	132'441'800	159'617'000	4'463'394	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		152'184'747	132'441'800	159'617'000	4'463'394	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine