

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2009

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2009

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

Organe	3
Mitteilungen an die Anleger	4
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Casareal	5-6
Vermögensrechnung per 30. Juni 2009	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2009	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2009	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2009	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 , Jeggenstorf
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Hans-Peter Schwab , Biel Hermann Suter , Zürich Roland Stockmann , 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

Die Immobilienanlagen der beiden Anlagegruppen werden im Halbjahresabschluss nicht neu bewertet, d.h. die Bilanzzahlen basieren auf den Verkehrs-/Marktwerten per 31. Dezember 2008.

Die Ergebnisse der Betriebsrechnungen des Halbjahresabschlusses lassen die Prognose zu, dass aus heutiger Sicht die für die beiden Anlagegruppen budgetierten Ausschüttungen (Casareal: CHF 45.--, Proreal: CHF 52.--) gehalten werden können.

Anlagegruppe Casareal:

Wohnimmobilien Schweiz

Valoren-Nr. 2.048.819

ISIN CH 002 048 819 0

Anlagegruppe Proreal:

Geschäftsimmobilien Schweiz

Valoren-Nr. 2.048.822

ISIN CH 002 048 822 4

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 30.06.2009	Marktwert 31.12.2008
	CHF	CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	740'933'800.00	743'220'800.00
Total Immobilien	740'933'800.00	743'220'800.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	400'768.25	488'268.46
Rechnungsabgrenzungen	404'750.40	17'854.70
Kurzfristige Forderungen	10'245'822.65	6'061'310.48
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00
Gesamtvermögen	755'793'098.30	753'596'190.64
Passiven		
Hypothekarschulden	93'800'000.00	87'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	69'619.55	183'140.60
Kurzfristige Verbindlichkeiten	793'442.05	847'941.40
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	661'130'036.70	664'865'108.64
Geschätzte Liquidationssteuern	15'575'000.00	15'625'000.00
Nettovermögen	645'555'036.70	649'240'108.64
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	665'775	581'997
Veränderungen im Berichtsjahr	10'000	83'778
Stand 30.6.	675'775	665'775

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
--	---	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	649'240'108.64	565'237'594.12
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-29'959'875.00	-26'189'865.00
Zeichnungen	9'301'600.00	77'428'780.65
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	16'973'203.06	32'763'598.87
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	645'555'036.70	649'240'108.64

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2009	2008
	CHF	CHF
Liegenschaftenertrag	23'078'536.25	21'070'178.74
Soll-Mietertrag	23'447'467.30	21'478'322.15
./. Ertragsausfälle	-369'447.90	-416'516.76
Übrige Erträge aus Liegenschaften	516.85	8'373.35
Unterhalt Immobilien	2'387'056.85	2'386'308.12
Instandhaltung	2'147'629.35	2'049'616.22
Instandsetzung	239'427.50	336'691.90
Betriebsaufwand	2'389'786.26	2'237'420.72
Ver- und Entsorgungskosten	238'751.60	235'148.05
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	261'448.99	248'368.52
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	549'586.75	519'022.50
Verwaltungshonorare	1'009'220.60	941'871.70
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	134'772.12	105'941.10
Steuern und Abgaben	196'006.20	187'068.85
Operatives Ergebnis	18'301'693.14	16'446'449.90
Sonstige Erträge	105'514.13	389'124.16
Aktivzinsen	940.48	5'035.94
Aktivierte Bauzinsen	81'000.00	295'205.80
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	23'573.65	88'882.42
Finanzierungsaufwand	1'162'982.87	1'729'225.88
Hypothekarzinsen	944'066.37	1'471'688.29
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	147.09
Baurechtszinsaufwand	218'916.50	257'390.50
Verwaltungsaufwand	315'749.74	240'533.88
Vergütung Geschäftsführung	254'474.00	199'060.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	61'275.74	41'473.88
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	17'153'474.66	15'090'814.30
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	196'728.40	157'603.60
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	196'728.40	157'603.60
Realisierter Erfolg	17'350'203.06	15'248'417.90
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-377'000.00	-21'000.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-427'000.00	0.00
Veränderung latente Steuern	50'000.00	-21'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	16'973'203.06	15'227'417.90

Fertige Bauten

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2008	Marktwert CHF per 31.12.2008	Bruttoertrag CHF
Aarau	Zelglistrasse 62	2'040'000	3'692'000	2'808'000	82'516
Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	2'514'900	2'697'000	108'562
Adliswil	Zelgli	25'300'640	25'659'100	28'000'000	855'473
Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'653'000	2'136'000	62'278
Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	24'107'000	20'950'000	754'341
Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'111'600	14'810'000	446'250
Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'303'000	2'699'000	83'496
Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'800'000	2'332'000	75'226
Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'410'000	6'225'000	173'815
Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	2'285'000	5'788'000	4'102'000	116'100
Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	14'790'000	20'950'000	579'550
Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'913'900	3'107'000	107'507
Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'973'900	1'224'000	32'974
Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	12'125'000	9'065'000	269'054
Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'143'000	2'013'000	62'060
Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	5'864'000	7'216'800	5'883'000	195'225
Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'124'000	474'800	16'932
Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	7'607'000	6'410'000	203'823
Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	5'240'000	10'277'000	8'384'000	279'158
Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	14'576'000	12'360'000	394'875
Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	8'120'000	14'656'000	12'060'000	456'295
Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'270'800	6'172'000	227'434
Buchs	Brunnenstrasse 19	8'847'000	14'110'000	9'365'000	351'405
Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	13'905'200	16'490'000	476'132
Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	9'915'400	13'670'000	387'121
Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'582'000	2'481'000	2'623'000	85'926
Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	20'950'000	18'724'000	21'150'000	521'470
Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	3'977'000	6'236'000	166'428
Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'720'000	6'934'000	222'930
Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	14'667'000	18'700'000	537'361
Geroldswil	Bergstrasse 8-22	20'107'000	18'477'000	20'570'000	607'711
Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	22'569'700	17'350'000	604'662
Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	13'900'000	16'890'000	494'538
Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'137'000	3'589'000	125'641
Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'332'500	2'592'000	77'940
Landquart	Weiherstrasse 16	3'004'673	2'976'000	2'787'000	100'746
Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	3'853'000	3'480'000	111'187
Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	2'891'600	3'019'000	96'582
Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'317'000	62'109'000	47'350'000	1'829'020
Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	12'370'000	9'362'000	352'855
Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	10'145'000	10'660'000	334'899
Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'429'000	13'850'000	417'886
Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	7'949'500	5'570'000	176'192
Pully	Chemin des Roches 6-16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	24'898'200	29'940'000	900'246
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'330'000	9'456'000	314'403

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2008	Marktwert CHF per 31.12.2008	Bruttoertrag CHF
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	12'452'700	16'200'000	498'456
Solothurn	Aarepark	29'977'700	29'870'600	24'980'000	765'131
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	14'309'400	10'080'000	363'883
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'819'800	2'453'000	73'894
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'958'400	8'622'000	274'143
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	14'100'000	439'967
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	13'660'000	16'290'000	476'354
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	3'885'000	4'354'000	134'368
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	18'207'000	18'300'000	566'607
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'196'500	10'320'000	302'106
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'695'000	7'081'000	223'490
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	27'430'000	28'880'000	799'091
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	6'700'000	11'110'000	300'163
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'475'000	4'995'000	140'134
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	14'900'300	22'610'000	623'111
Zürich	Ackerstein	6'658'000	16'008'600	17'040'000	530'363
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'498'700	2'786'000	97'566
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'202'400	2'531'000	76'275
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	4'316'300	5'734'000	171'671
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'266'200	5'781'000	166'348
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'578'200	5'278'000	148'378
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'517'900	3'388'000	90'606
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	3'798'200	4'033'000	110'526
Zürich	Forchstrasse 158	9'825'000	10'163'000	9'587'000	267'204
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'654'000	3'256'000	88'802
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'680'000	8'570'500	14'650'000	408'324
Total	Fertige Bauten	680'488'211	727'314'800	740'933'800	23'013'180

Angefangene Bauten	Total	Angefangene Bauten	0	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	680'488'211	727'314'800	740'933'800	23'013'180
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	680'488'211	727'314'800	740'933'800	23'013'180

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: keine

Verkäufe: Bern, Brünnenstrasse 49, 49a per 01.06.2009

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

Marktwert

Marktwert

30.06.2009

31.12.2008

Aktiven

CHF

CHF

Immobilien

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	179'645'000.00	179'645'000.00
Total Immobilien	179'645'000.00	179'645'000.00

Sonstige Vermögenswerte

Flüssige Mittel	19'773.42	282'657.30
Rechnungsabgrenzungen	151'713.80	0.00
Kurzfristige Forderungen	602'993.91	818'123.34
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00

Gesamtvermögen	180'525'998.13	180'852'297.64
-----------------------	-----------------------	-----------------------

Passiven

Hypothekarschulden	32'100'000.00	36'500'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	1'309.95	51'484.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	513'594.55	880'304.20
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	147'911'093.63	143'420'508.74
Geschätzte Liquidationssteuern	3'696'000.00	3'696'000.00
Nettovermögen	144'215'093.63	139'724'508.74

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.	123'631	123'631
Veränderungen im Berichtsjahr	6'000	0
Stand 30.6.	129'631	123'631

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	6'700	0
--	-------	---

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	139'724'508.74	139'267'497.46
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-6'305'181.00	-6'305'181.00
Zeichnungen	6'475'020.00	0.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	4'320'745.89	6'762'192.28
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Veränderung nicht verbuchter Kapitalgewinne	0.00	0.00
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	144'215'093.63	139'724'508.74

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni
Ungeprüfte Zahlen

	2009 CHF	2008 CHF
Liegenschaftenertrag	5'186'030.17	4'463'394.12
Soll-Mietertrag	5'326'689.87	4'820'272.92
./. Ertragsausfälle	-146'869.30	-359'121.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	6'209.60	2'242.20
Unterhalt Immobilien	409'742.83	344'004.15
Instandhaltung	263'305.16	213'911.55
Instandsetzung	146'437.67	130'092.60
Betriebsaufwand	468'803.85	419'260.67
Ver- und Entsorgungskosten	43'103.00	36'142.70
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	36'057.95	50'949.02
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	107'768.15	104'127.65
Verwaltungshonorare	164'543.90	154'456.85
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	59'886.40	17'458.40
Steuern und Abgaben	57'444.45	56'126.05
Operatives Ergebnis	4'307'483.49	3'700'129.30
Sonstige Erträge	34'875.10	3'991.35
Aktivzinsen	3'369.45	2'184.65
Aktivierte Bauzinsen	16'470.20	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	15'035.45	1'806.70
Finanzierungsaufwand	173'931.30	186'446.35
Hypothekarzinsen	173'881.90	186'413.35
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	49.40	33.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	77'919.40	68'685.60
Vergütung Geschäftsführung	57'028.00	48'420.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	20'891.40	20'265.60
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'246'507.89	3'448'988.70
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	4'246'507.89	3'448'988.70
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	74'238.00	233'000.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	74'238.00	233'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4'320'745.89	3'681'988.70

			Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2008	Marktwert CHF per 31.12.2008	Bruttoertrag CHF
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	3'843'000	6'163'000	183'674
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'640'000	9'663'000	8'861'000	283'048
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	15'720'000	10'850'000	235'572
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'779'000	16'308'000	10'040'000	306'930
	Bern	Marktgasse 27	18'454'000	6'501'600	17'940'000	390'000
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'500	9'132'000	10'590'000	380'335
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	8'316'000	15'440'000	419'184
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	18'546'000	21'520'000	587'634
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'811'000	16'258'300	13'980'000	494'746
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'100	4'713'100	5'296'000	161'910
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	37'959'000	23'971'900	40'790'000	1'199'005
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'798'000	8'944'500	11'120'000	357'724
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'078'100	7'055'000	186'269
	Total	Fertige Bauten	172'028'910	144'995'500	179'645'000	5'186'030
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		172'028'910	144'995'500	179'645'000	5'186'030
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		172'028'910	144'995'500	179'645'000	5'186'030

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine