

Halbjahresbericht per 30. Juni 2010

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2010

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 2010	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2010	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2010	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2010	10
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Peter De Angelo , Eglisau Dr. G. Felix Grisard , Riehen Christoph Haller , Zürich Anders Holte , Reichenburg Dr. Hanspeter Loew , Männedorf Dr. Sabine Rindisbacher , Horgen Lukas Rohner , Villigen Hans Roth , Basel Dr. Paul Schütz , Männedorf Peter Sollberger , Jegenstorf
Anlagekommission	Dr. Hanspeter Loew , Präsident, Männedorf Michel Gut , Lausanne Andi Hoppler , Zürich Hans-Peter Schwab , Biel 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

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

	Marktwert 30.06.2010 CHF	Marktwert 31.12.2009 CHF
Aktiven		
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	805'010'800.00	754'088'100.00
Total Immobilien	805'010'800.00	754'088'100.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	44'595.86	239'389.67
Rechnungsabgrenzungen	554'756.65	39'824.55
Kurzfristige Forderungen	6'179'276.25	3'372'267.74
Langfristige Forderungen	3'150'000.00	3'150'000.00
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00
Gesamtvermögen	815'597'385.76	761'547'538.96
Passiven		
Hypothekarschulden	86'700'000.00	79'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	108'308.80
Kurzfristige Verbindlichkeiten	737'764.25	1'534'369.99
Nettvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	728'159'621.51	680'104'860.17
Geschätzte Liquidationssteuern	16'550'000.00	16'477'000.00
Nettvermögen	711'609'621.51	663'627'860.17
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	675'775	665'775
Veränderungen im Berichtsjahr	64'237	10'000
Stand 30.6.	740'012	675'775

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten AnsprüchenAnzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche 0 0**Veränderung des Nettvermögens**

Nettvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	663'627'860.17	649'240'108.64
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-30'409'875.00	-29'959'875.00
Zeichnungen	60'191'353.74	9'301'600.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	18'200'282.60	35'046'026.53
Veränderung des Rückstellungskontos	0.00	0.00
Nettvermögen am Ende der Berichtsperiode	711'609'621.51	663'627'860.17

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2010	2009
	CHF	CHF
Mietertrag netto	24'797'991.59	23'078'536.25
Soll-Mietertrag	25'354'965.40	23'447'467.30
./. Minderertrag Leerstand	-580'238.20	-369'447.90
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	1'399.27	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	21'865.12	516.85
Unterhalt Immobilien	3'182'559.91	2'387'056.85
Instandhaltung	2'852'606.86	2'147'629.35
Instandsetzung	329'953.05	239'427.50
Betriebsaufwand	2'488'934.30	2'389'786.26
Ver- und Entsorgungskosten	307'916.25	238'751.60
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	371'133.96	261'448.99
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	541'344.82	549'586.75
Verwaltungshonorare	1'097'682.67	1'009'220.60
Vermietungs- und Insertionskosten	95'329.90	49'478.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	-123'707.60	85'294.12
Steuern und Abgaben	199'234.30	196'006.20
Operatives Ergebnis	19'126'497.38	18'301'693.14
Sonstige Erträge	121'907.11	105'514.13
Aktivzinsen	1'183.92	940.48
Aktivierte Bauzinsen	0.00	81'000.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	120'723.19	23'573.65
Finanzierungsaufwand	883'778.50	1'162'982.87
Hypothekarzinsen	668'318.00	944'066.37
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	215'460.50	218'916.50
Verwaltungsaufwand	318'208.04	315'749.74
Vergütung Geschäftsführung	252'591.00	254'474.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	65'617.04	61'275.74
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	18'271'417.95	17'153'474.66
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'864.65	196'728.40
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	1'864.65	196'728.40
Realisierter Erfolg	18'273'282.60	17'350'203.06
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	-73'000.00	-377'000.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-427'000.00
Veränderung latente Steuern	-73'000.00	50'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'200'282.60	16'973'203.06

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2009	Marktwert CHF per 31.12.2009	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	4'083'000	2'746'000	82'583
	Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	4'173'200	2'712'000	98'474
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	28'940'000	856'706
	Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'746'700	2'254'000	63'633
	Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	24'107'000	20'070'000	763'925
	Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'869'000	15'160'000	443'993
	Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'546'000	2'706'000	83'118
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'923'000	2'316'000	77'436
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'646'000	6'200'000	175'914
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	2'285'000	6'040'000	4'102'000	139'028
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'435'000	20'920'000	575'548
	Bellach	Römerstrasse 33 - 37	10'371'000	7'553'000	10'371'000	319'235
	Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'913'900	2'926'000	109'967
	Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'973'900	1'214'000	28'916
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	12'125'000	8'983'000	280'251
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'143'000	2'131'000	57'334
	Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	5'864'000	7'626'000	5'879'000	188'591
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'198'000	496'100	16'647
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'106'000	6'637'000	211'354
	Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	9'290'000	10'951'000	13'540'000	356'060
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	15'532'000	12'730'000	419'499
	Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	12'820'000	15'617'000	18'980'000	492'341
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'528'129	6'192'000	227'562
	Buchs	Brunnenstrasse 19	8'847'000	14'815'600	9'614'000	352'979
	Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	15'890'600	16'740'000	486'010
	Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	10'266'436	14'440'000	387'338
	Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'582'000	2'481'000	2'879'000	90'542
	Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	20'719'000	18'724'000	21'120'000	600'179
	Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'202'500	6'303'000	166'704
	Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'891'000	7'055'000	222'840
	Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	13'926'000	18'480'000	516'776
	Geroldswil	Bergstrasse 8 - 22	20'107'000	19'524'000	20'680'000	607'741
	Gränichen	Mattenstrasse 12 - 20	14'370'000	17'796'000	14'370'000	465'044
	Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	23'849'500	17'660'000	582'522
	Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'572'700	7'557'000	4'572'700	174'247
	Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	13'900'000	17'190'000	487'376
	Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'405'200	3'559'000	125'905
	Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'548'400	2'584'000	77'190
	Landquart	Weiherrstrasse 16	3'004'673	3'168'900	2'767'000	100'492
	Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	4'102'700	3'403'000	118'323
	Lausanne	Avenue de la Chablière 33, 33bis	1'240'000	2'994'004	3'019'000	95'035
	Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'367'000	60'846'000	48'230'000	1'924'714
	Liestal	Frenkenstrasse 20-28	9'040'212	12'370'000	7'483'000	346'098
	Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	10'145'000	10'390'000	334'463
	Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'833'566	13'870'000	427'572
	Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'255'250	5'521'000	168'694
	Pully	Chemin des Roches 6- 16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	25'779'517	29'720'000	924'612
Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'876'000	9'348'000	313'222	
Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	13'158'800	16'050'000	501'087	
Solothurn	Aarepark	29'977'700	31'200'660	24'610'000	746'713	
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	14'859'720	9'963'000	351'947	

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2009	Marktwert CHF per 31.12.2009	Bruttoertrag CHF
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'819'800	2'472'000	75'260
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'958'400	8'579'000	273'123
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	14'160'000	428'046
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'060'300	16'200'000	453'176
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'079'300	4'298'000	135'198
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'277'600	18'450'000	565'444
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	10'280'000	298'336
Uster	Rännelfeldstrasse 8 - 12	9'743'000	7'011'000	9'743'000	279'446
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'209'500	1'056'000	39'559
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	6'695'000	7'032'000	223'370
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'239'600	28'780'000	804'101
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'127'500	10'880'000	298'615
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'299'800	4'911'000	139'848
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	15'745'200	22'510'000	620'201
Zürich	Ackerstein	6'658'000	14'727'400	17'410'000	526'539
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'704'000	2'815'000	100'500
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'316'000	2'541'000	77'542
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	10'810'000	289'379
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	5'080'000	5'890'000	164'581
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'621'500	5'588'000	158'718
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	5'358'000	142'076
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'660'700	3'438'000	89'325
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	4'211'700	4'099'000	110'157
Zürich	Forchstrasse 158	9'825'000	10'739'300	9'639'000	253'024
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	3'386'000	85'944
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'680'000	9'056'400	14'860'000	402'008
Total	Fertige Bauten	739'975'911	806'646'282	805'010'800	24'797'992
Angefangene Bauten	Total	0	0	0	0
Bauland	Total	0	0	0	0
Total Grundstücks- verzeichnis	Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0	0	0	0
	Angefangene Bauten	0	0	0	0
	Fertige Bauten	739'975'911	806'646'282	805'010'800	24'797'992
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	739'975'911	806'646'282	805'010'800	24'797'992

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe:	Bellach, Römerstrasse 33 - 37	per 1. Januar 2010
	Gränichen, Mattenstrasse 12 - 20	per 1. Januar 2010
	Konolfingen, Emmentalstrasse 29	per 1. Januar 2010
	Uster, Rännelfeldstrasse 8 - 12	per 1. Januar 2010
	Uster, Wermatswilerstrasse 3	per 1. Januar 2010
	Zürich, Badenerstrasse 101	per 1. Januar 2010

Verkäufe: Keine

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen

Marktwert	Marktwert
30.06.2010	31.12.2009

Aktiven

CHF CHF

Immobilien

Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	178'903'000.00	178'903'000.00
Total Immobilien	178'903'000.00	178'903'000.00

Sonstige Vermögenswerte

Flüssige Mittel	4'682.22	106'023.38
Rechnungsabgrenzungen	100'138.50	0.00
Kurzfristige Forderungen	332'544.20	24'074.32
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
Gesamtvermögen	179'446'881.92	179'139'614.70

Passiven

Hypothekarschulden	24'600'000.00	27'800'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	747.50	33'756.50
Kurzfristige Verbindlichkeiten	157'234.85	420'079.68
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	154'688'899.57	150'885'778.52
Geschätzte Liquidationssteuern	3'051'000.00	3'051'000.00
Nettovermögen	151'637'899.57	147'834'778.52

Anzahl Ansprüche im Umlauf

Stand 1.1.	129'631	123'631
Veränderungen im Berichtsjahr	6'000	6'000
Stand 30.6.	135'631	129'631

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

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

Veränderung des Nettovermögens

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	147'834'778.52	139'724'508.74
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'259'336.00	-6'305'181.00
Zeichnungen	6'500'580.00	6'475'020.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	4'561'877.05	7'940'430.78
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	151'637'899.57	147'834'778.52

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2010 CHF	2009 CHF
Mietertrag netto	5'251'778.45	5'186'030.17
Soll-Mietertrag	5'346'266.55	5'326'689.87
./. Minderertrag Leerstand	-92'580.00	-146'869.30
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	-1'908.10	6'209.60
Unterhalt Immobilien	330'984.28	409'742.83
Instandhaltung	234'239.80	263'305.16
Instandsetzung	96'744.48	146'437.67
Betriebsaufwand	428'107.40	468'803.85
Ver- und Entsorgungskosten	45'952.30	43'103.00
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	4'578.10	36'057.95
Delkrede	0.00	0.00
Versicherung	110'088.70	107'768.15
Verwaltungshonorare	165'562.70	164'543.90
Vermietungs- und Insertionskosten	15'044.70	17'468.00
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	29'530.25	42'418.40
Steuern und Abgaben	57'350.65	57'444.45
Operatives Ergebnis	4'492'686.77	4'307'483.49
Sonstige Erträge	13'947.65	34'875.10
Aktivzinsen	192.90	3'369.45
Aktivierte Bauzinsen	0.00	16'470.20
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	13'754.75	15'035.45
Finanzierungsaufwand	79'279.95	173'931.30
Hypothekarzinsen	79'279.95	173'881.90
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	49.40
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	68'477.42	77'919.40
Vergütung Geschäftsführung	57'350.80	57'028.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	11'126.62	20'891.40
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	162'000.00	156'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	162'000.00	156'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	4'520'877.05	4'246'507.89
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	4'520'877.05	4'246'507.89
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	41'000.00	74'238.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	41'000.00	74'238.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	4'561'877.05	4'320'745.89

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2009	Marktwert CHF per 31.12.2009	Bruttoertrag CHF		
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	4'313'000	6'195'000	185'478	
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'523'000	10'049'000	8'684'000	284'022	
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	16'347'000	9'806'000	283'717	
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'779'000	13'553'462	10'050'000	320'267	
	Bern	Marktgasse 27	18'454'000	6'501'600	17'950'000	386'250	
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'500	8'946'000	10'530'000	385'057	
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'168'400	15'080'000	410'049	
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	19'021'000	21'600'000	592'476	
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'811'000	17'180'100	14'680'000	490'770	
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'100	4'980'000	5'523'000	163'806	
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'120'000	25'331'200	40'690'000	1'216'450	
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'798'000	9'964'700	11'360'000	366'640	
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'252'700	6'755'000	166'796	
	Total	Fertige Bauten	172'072'910	148'608'162	178'903'000	5'251'778	
	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		172'072'910	148'608'162	178'903'000	5'251'778	
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)		172'072'910	148'608'162	178'903'000	5'251'778	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Keine

Verkäufe: Keine