

Halbjahresbericht per 30. Juni 2011

Anlagestiftung **Pensimo**

Anlagestiftung Pensimo für Personalvorsorge-Einrichtungen

Halbjahresbericht per 30. Juni 2011

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 2011	5
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2011	6
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Casareal	7-8
Halbjahresrechnung/Jahresrechnung Anlagegruppe Proreal	9-10
Vermögensrechnung per 30. Juni 2011	9
Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni 2011	10
Grundstücksverzeichnis der Anlagegruppe Proreal	11

Stiftungsrat	Dr. Reto Mengiardi , Präsident, Chur Peter De Angelo , Eglisau Martin Durchschlag , Basel Christoph Haller , Zürich Anders Holte , Reichenburg Richard Hunziker , St. Gallen Lukas Rohner , Villigen Hans Roth , Basel Peter Sollberger , Jegenstorf Dr. Jürg Tobler , Herisau
Anlagekommission	Richard Hunziker , Präsident, St. Gallen 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 30.06.2011	Marktwert 31.12.2010
Aktiven	CHF	CHF
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	831'470'700.00	831'470'700.00
Total Immobilien	831'470'700.00	831'470'700.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'178'638.41	423'238.88
Rechnungsabgrenzungen	293'749.56	0.00
Kurzfristige Forderungen	11'122'195.34	1'559'514.89
Langfristige Forderungen	2'500'000.00	2'500'000.00
Beteiligungen	657'957.00	657'957.00
Gesamtvermögen	847'223'240.31	836'611'410.77
Passiven		
Hypothekarschulden	77'200'000.00	72'700'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	0.00	123'418.70
Kurzfristige Verbindlichkeiten	271'823.85	2'197'526.89
Nettovermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	769'751'416.46	761'590'465.18
Geschätzte Liquidationssteuern	19'373'000.00	19'373'000.00
Nettovermögen	750'378'416.46	742'217'465.18
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	740'012	675'775
Veränderungen im Berichtsjahr	23'467	64'237
Stand 30.6.	763'479	740'012

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

Nettovermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	742'217'465.18	663'627'860.17
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-33'300'540.00	-30'409'875.00
Zeichnungen	22'480'916.66	60'191'353.74
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	18'980'574.62	48'808'126.27
Nettovermögen am Ende der Berichtsperiode	750'378'416.46	742'217'465.18

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2011	2010
	CHF	CHF
Mietertrag netto	24'881'949.07	24'797'991.59
Soll-Mietertrag	25'445'754.40	25'354'965.40
./. Minderertrag Leerstand	-569'054.34	-580'238.20
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	1'399.27
Übrige Erträge aus Liegenschaften	5'249.01	21'865.12
Unterhalt Immobilien	2'743'080.88	3'182'559.91
Instandhaltung	2'441'149.28	2'852'606.86
Instandsetzung	301'931.60	329'953.05
Betriebsaufwand	2'572'028.40	2'488'934.30
Ver- und Entsorgungskosten	102'251.75	307'916.25
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	220'247.40	371'133.96
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	504'293.30	541'344.82
Verwaltungshonorare	1'098'463.90	1'097'682.67
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00	95'329.90
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	407'729.80	-123'707.60
Steuern und Abgaben	239'042.25	199'234.30
Operatives Ergebnis	19'566'839.79	19'126'497.38
Sonstige Erträge	85'202.81	121'907.11
Aktivzinsen	723.70	1'183.92
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	84'479.11	120'723.19
Finanzierungsaufwand	940'455.40	883'778.50
Hypothekarzinsen	724'994.90	668'318.00
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	215'460.50	215'460.50
Verwaltungsaufwand	259'020.08	318'208.04
Vergütung Geschäftsführung	232'794.00	252'591.00
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	26'226.08	65'617.04
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	528'007.50	225'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	528'007.50	225'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	18'980'574.62	18'271'417.95
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1'864.65
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	1'864.65
Realisierter Erfolg	18'980'574.62	18'273'282.60
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	-73'000.00
Nichtrealisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Veränderung latente Steuern	0.00	-73'000.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	18'980'574.62	18'200'282.60

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2010	Marktwert CHF per 31.12.2010	Bruttoertrag CHF	
Fertige Bauten	Aarau	Zelglistrasse 62	2'036'000	3'851'000	2'780'000	82'677
	Aarberg	Leimernweg 18, 20	2'672'000	4'173'200	2'828'000	108'154
	Adliswil	Zelgli	25'300'640	27'925'200	29'530'000	859'094
	Adliswil	Zelgstrasse 57	2'106'000	1'746'700	2'313'000	64'129
	Allschwil	Baselmattweg 211- 221	17'937'800	25'686'000	21'270'000	766'034
	Altdorf	Winkel 3, 4, 5	14'820'000	12'869'000	15'520'000	446'466
	Baden-Rütihof	Jurastrasse 15, 17	2'490'000	2'546'000	2'729'000	80'933
	Basel	Davidsbodenstrasse 5	1'950'100	2'923'000	2'216'000	77'009
	Basel	Spalenring 64	5'095'000	5'646'000	6'409'000	178'703
	Basel	St. Alban-Ring 185, 187, 189	5'352'000	6'040'000	8'272'000	228'365
	Basel	St. Alban-Ring 278-286	21'211'975	15'435'000	21'250'000	571'708
	Bellach	Römerstrasse 33 - 37	10'371'000	9'063'600	10'540'000	321'650
	Bern	Dorngasse 2, 4, 6, 8	1'929'400	3'913'900	2'921'000	110'196
	Bern	Landoltstrasse 38 (EH)	1'612'810	1'973'900	1'181'000	35'148
	Bern	Thunstrasse 32, 34, 36	5'998'000	11'525'000	9'247'000	284'516
	Bern	Wabernstrasse 87	1'230'192	2'143'000	2'174'000	61'746
	Birmensdorf	Breitenstrasse 1-7	5'864'000	7'626'000	5'818'000	153'326
	Birsfelden	Bruderholzstrasse 9 (EH)	110'000	1'198'000	526'700	17'472
	Birsfelden	Gempenstrasse 1, 3, 5	6'085'500	8'106'000	6'836'000	212'292
	Birsfelden	Gempenstrasse 4 (Hochhaus)	9'088'000	10'951'000	13'970'000	362'345
	Birsfelden	Passwangstrasse 1, 2, 3, 4, 5, 6	6'082'300	15'532'000	13'680'000	423'979
	Birsfelden	Rüttihardstrasse 3 (Hochhaus)	12'739'000	15'617'000	19'350'000	498'010
	Blonay	Chemin du Jordil 1, 2, 4, 8	5'868'991	7'528'129	6'236'000	224'462
	Buchs	Brunnenstrasse 19	8'847'000	14'815'600	9'812'000	357'827
	Dänikon	Langwiesenstrasse 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	17'731'660	15'890'600	15'980'000	486'741
	Ecublens	Chemin du Stand 19 a, b, c, d, e	10'426'600	10'266'436	14'910'000	394'283
	Emmenbrücke	Erlenstrasse 87	2'510'000	2'481'000	2'958'000	95'094
	Emmenbrücke	Rüeggisingerstrasse 18, 18a-18d	20'719'000	18'724'000	21'630'000	605'868
	Feldmeilen	Ländischstrasse 27, 37	5'837'300	4'202'500	6'300'000	165'984
	Frauenfeld	Häberlinstrasse 10, 12	7'200'000	7'891'000	7'260'000	229'089
	Frauenfeld	Oststrasse 8, 8a, 8b	18'290'000	13'926'000	18'530'000	504'333
	Geroldswil	Bergstrasse 8 - 22	20'107'000	19'524'000	20'910'000	617'114
	Gränichen	Mattenstrasse 12 - 20	14'023'839	17'796'000	15'580'000	471'699
	Horgen	Waldegg-Center	25'061'000	23'849'500	17'770'000	564'806
	Konolfingen	Emmentalstrasse 29	4'572'700	7'557'000	4'531'000	142'269
	Kriens	Lauerzring 1-7	14'439'800	13'900'000	17'390'000	511'111
	Landquart	Stationsstrasse 16, 18	3'792'416	4'405'200	3'713'000	124'112
	Landquart	Untermühleweg 5a, 5b, 7	2'447'368	3'548'400	2'624'000	75'995
	Landquart	Weierstrasse 16	3'004'673	3'168'900	2'945'000	100'768
	Landquart	Ziegelgut 1, 2	3'499'137	4'102'700	3'448'000	115'812
	Lausanne	Avenue de la Chablère 33, 33bis	1'240'000	2'994'004	2'982'000	98'029
	Le Lignon	Avenue du Lignon 10-13, 16-19	32'417'000	60'846'000	49'920'000	1'893'706
	Liestal	Frenkenstrasse 20-28	14'840'212	13'182'000	15'730'000	381'092
	Nussbaumen b. Baden	Kirchweg 53, 55, 57	9'969'338	10'145'000	10'410'000	332'844
	Nyon	Chemin des Plantaz 34, 36, 38	14'010'403	11'833'566	13'670'000	423'909
	Olten	Aarauerstrasse 35	5'740'000	8'255'250	5'476'000	181'247
	Pully	Chemin des Roches 6- 16, Chemin de Pallin 11	30'712'300	25'779'517	29'560'000	925'224
	Reinach	Wielandstrasse 2, 4, 6	10'408'920	8'876'000	9'470'000	302'704
	Schlieren	Langackerstrasse 24, 26, 28, 30	13'980'000	13'158'800	16'150'000	500'625

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2010	Marktwert CHF per 31.12.2010	Bruttoertrag CHF
Solothurn	Aarepark	29'977'700	31'200'660	25'260'000	740'070
Solothurn	Geissfluhstrasse 1, 2, 3, 4, 6	12'941'564	14'859'720	9'829'000	333'420
Spiez	Bürgstrasse 2	1'799'000	2'819'800	2'229'000	68'317
Spiez	Kornmatte	8'196'600	10'958'400	8'623'000	266'429
Spreitenbach	Baumgartenstrasse 2, 4	10'043'640	10'602'000	14'490'000	427'509
St. Gallen	Achslengut	19'737'612	15'060'300	16'300'000	466'453
St. Gallen	Rorschacherstrasse 59, 61	3'249'000	4'079'300	4'223'000	135'528
St. Gallen	Ullmannstrasse 37 a-c, 39 a-c, Engelwiesstrasse 5c	16'697'789	19'277'600	18'410'000	561'742
Uster	Nossikerstrasse 22, 24, 26, 28	8'108'724	8'661'300	10'810'000	296'882
Uster	Rännenfeldstrasse 8 - 12	9'743'000	7'011'000	9'785'000	270'753
Uster	Wermatswilerstrasse 3	1'056'000	1'209'500	1'203'000	39'492
Wettingen	J.J. Ryffel-Strasse 4, 6	4'403'700	7'379'000	7'307'000	223'036
Wettswil	Hofächer 2-32	36'854'070	31'239'600	29'400'000	804'328
Widnau	Zehntfeldstrasse 8, 8a, 8b	10'732'000	7'127'500	10'910'000	301'519
Wil	Othmarstrasse 12, 14	4'911'000	4'299'800	4'927'000	143'746
Winterthur	Brühlgartenstrasse 2, 4, 6, 8	20'194'785	15'745'200	22'950'000	612'774
Zürich	Ackerstein	6'658'000	14'477'500	17'850'000	535'100
Zürich	Allenmoosstrasse 146, 148, 150	932'800	3'704'000	2'820'000	101'328
Zürich	Althoossteig 7, 7a, 7b	2'809'783	2'316'000	2'526'000	77'424
Zürich	Badenerstrasse 101	10'810'000	8'029'000	11'170'000	282'710
Zürich	Badenerstrasse 662	5'427'092	5'080'000	6'057'000	164'315
Zürich	Beckhammer 12, 14, 32	2'897'014	6'621'500	5'585'000	156'923
Zürich	Bederstrasse 78	4'037'664	3'781'100	5'488'000	144'974
Zürich	Bergstrasse 12	1'001'490	2'660'700	3'476'000	92'616
Zürich	Butzenstrasse 131, 133, Bruchstrasse 100	5'065'312	4'211'700	4'162'000	110'190
Zürich	Forchstrasse 158	9'825'000	10'739'300	9'881'000	270'397
Zürich	In der Hub 23, 25	2'623'036	2'804'500	3'354'000	90'071
Zürich	Siewerdstrasse 10, 12, 14	13'680'000	9'056'400	15'190'000	394'668
Total	Fertige Bauten	748'191'750	810'149'982	831'470'700	24'883'410
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	748'191'750	810'149'982	831'470'700	24'883'410
	Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	748'191'750	810'149'982	831'470'700	24'883'410

Vermögensrechnung

Ungeprüfte Zahlen	Marktwert 30.06.2011	Marktwert 31.12.2010
Aktiven	CHF	CHF
Immobilien		
Bauland (inklusive Abbruchobjekte)	0.00	0.00
Angefangene Bauten (inklusive Land)	0.00	0.00
Fertige Bauten (inklusive Land)	213'549'848.75	195'026'000.00
Total Immobilien	213'549'848.75	195'026'000.00
Sonstige Vermögenswerte		
Flüssige Mittel	1'464'300.79	97'849.94
Rechnungsabgrenzungen	561'581.98	0.00
Kurzfristige Forderungen	11'217'555.68	904'798.30
Langfristige Forderungen	0.00	0.00
Beteiligungen	106'517.00	106'517.00
Gesamtvermögen	226'899'804.20	196'135'165.24
Passiven		
Hypothekarschulden	40'300'000.00	35'200'000.00
Langfristige Verbindlichkeiten	0.00	0.00
Rechnungsabgrenzungen	3'447.75	37'255.30
Kurzfristige Verbindlichkeiten	192'763.10	184'941.75
Nettvermögen vor geschätzten Liquidationssteuern	186'403'593.35	160'712'968.19
Geschätzte Liquidationssteuern	3'027'000.00	3'027'000.00
Nettvermögen	183'376'593.35	157'685'968.19
Anzahl Ansprüche im Umlauf		
Stand 1.1.	135'631	129'631
Veränderungen im Berichtsjahr	24'540	6'000
Stand 30.6.	160'171	135'631

Informationen zur Bilanz und zu den gekündigten Ansprüchen

Anzahl der am Abschlusstag gekündigten Ansprüche	0	0
Veränderung des Nettvermögens		
Nettvermögen zu Beginn des Rechnungsjahres	157'685'968.19	147'834'778.52
Ausschüttung an die Inhaber von Ansprüchen	-7'324'074.00	-7'259'336.00
Zeichnungen	27'263'271.34	6'500'580.00
Rücknahmen	0.00	0.00
Gesamterfolg	5'751'427.82	10'609'945.67
Nettvermögen am Ende der Berichtsperiode	183'376'593.35	157'685'968.19

Erfolgsrechnung vom 1. Januar bis 30. Juni

Ungeprüfte Zahlen

	2011 CHF	2010 CHF
Mietertrag netto	6'107'346.00	5'251'778.45
Soll-Mietertrag	6'183'618.75	5'346'266.55
./. Minderertrag Leerstand	-77'039.90	-92'580.00
./. Inkassoverluste auf Mietzinsen und Nebenkostenforderungen	0.00	0.00
Übrige Erträge aus Liegenschaften	767.15	-1'908.10
Unterhalt Immobilien	464'245.92	330'984.28
Instandhaltung	219'193.17	234'239.80
Instandsetzung	245'052.75	96'744.48
Betriebsaufwand	452'103.73	428'107.40
Ver- und Entsorgungskosten	26'080.95	45'952.30
Heiz- und Betriebskosten (inkl. Hauswartung)	18'538.08	4'578.10
Delkredere	0.00	0.00
Versicherung	112'261.05	110'088.70
Verwaltungshonorare	188'320.85	165'562.70
Vermietungs- und Insertionskosten	0.00	15'044.70
Übriger Liegenschaftenaufwand (Betriebsaufwand)	32'426.00	29'530.25
Steuern und Abgaben	74'476.80	57'350.65
Operatives Ergebnis	5'190'996.35	4'492'686.77
Sonstige Erträge	94'305.05	13'947.65
Aktivzinsen	171.25	192.90
Aktivierte Bauzinsen	0.00	0.00
Baurechtszinsertrag	0.00	0.00
Übrige Erträge	94'133.80	13'754.75
Finanzierungsaufwand	144'268.60	79'279.95
Hypothekarzinsen	144'268.60	79'279.95
Sonstige Passivzinsen/Finanzaufwand	0.00	0.00
Baurechtszinsaufwand	0.00	0.00
Verwaltungsaufwand	76'724.98	68'477.42
Vergütung Geschäftsführung	51'840.00	57'350.80
Schätzungs- und Revisionsaufwand	0.00	0.00
Übriger Verwaltungsaufwand	24'884.98	11'126.62
Ertrag / Aufwand aus Mutationen Ansprüche	687'120.00	162'000.00
Einkauf in laufende Erträge bei der Ausgabe von Ansprüchen	687'120.00	162'000.00
Ausrichtung laufender Erträge bei der Rücknahme von Ansprüchen	0.00	0.00
Nettoertrag des Rechnungsjahres	5'751'427.82	4'520'877.05
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	0.00
Realisierter Erfolg	5'751'427.82	4'520'877.05
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	41'000.00
Nicht realisierte Kapitalgewinne/-verluste	0.00	41'000.00
Veränderung latente Steuern	0.00	0.00
Gesamterfolg des Rechnungsjahres	5'751'427.82	4'561'877.05

		Buchwert CHF	Versicherungswert CHF per 31.12.2010	Marktwert CHF per 31.12.2010	Bruttoertrag CHF		
Fertige Bauten	Baden	Theaterplatz 4	4'375'000	8'747'000	6'362'000	187'400	
	Basel	Dufourstrasse 21, 23	6'523'000	10'085'000	9'300'000	275'955	
	Basel	Holbeinstrasse 75	9'887'000	16'406'000	10'320'000	284'990	
	Basel	St. Jakobs-Strasse 7	10'779'000	17'798'000	10'200'000	305'381	
	Bern	Marktgasse 27	18'454'000	6'501'600	18'290'000	387'750	
	Genève	Rue Richard-Wagner 1	9'860'500	8'946'000	10'870'000	386'502	
	St. Gallen	Vadianstrasse 44, Kesslerstrasse 5	15'115'000	9'168'400	15'710'000	421'629	
	Winterthur	Zürcherstrasse 37 - 41	13'617'000	17'300'000	13'290'000	361'678	
	Zug	Bahnhofstrasse 2	21'486'310	19'021'000	21'580'000	586'916	
	Zürich	Baumackerstrasse 24	12'808'000	17'180'100	14'330'000	491'548	
	Zürich	Hofackerstrasse 32	2'986'100	4'980'000	5'598'000	163'806	
	Zürich	Hohlstrasse 614 (Obsidian)	38'120'000	25'331'200	40'720'000	1'221'552	
	Zürich	Obstgartenstrasse 15, 19	14'798'000	9'964'700	11'950'000	374'566	
	Zürich	Schweizergasse 20	6'878'000	3'252'700	6'506'000	189'619	
	Zürich	Zeltweg 63	18'523'849	20'041'000	18'000'000	468'055	
		Total	Fertige Bauten	204'210'759	194'722'700	213'026'000	6'107'346
	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			204'210'759	194'722'700	213'026'000	6'107'346	
Total fertige / angefangene Bauten / Bauland (inklusive Abbruchobjekte)			204'210'759	194'722'700	213'026'000	6'107'346	

Aufstellung der Käufe und Verkäufe

Käufe: Zürich, Zeltweg 63 per 1. Januar 2011